

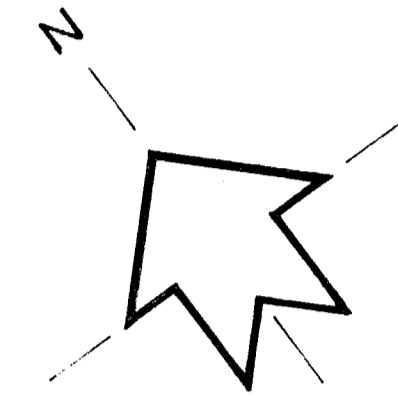
# SATZUNG DER GEMEINDE TRASSENHEIDE ÜBER DEN

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1

### "USEDOM-KLINIK"

PLANZEICHNUNG  
(TEIL A)  
M. 1:1000

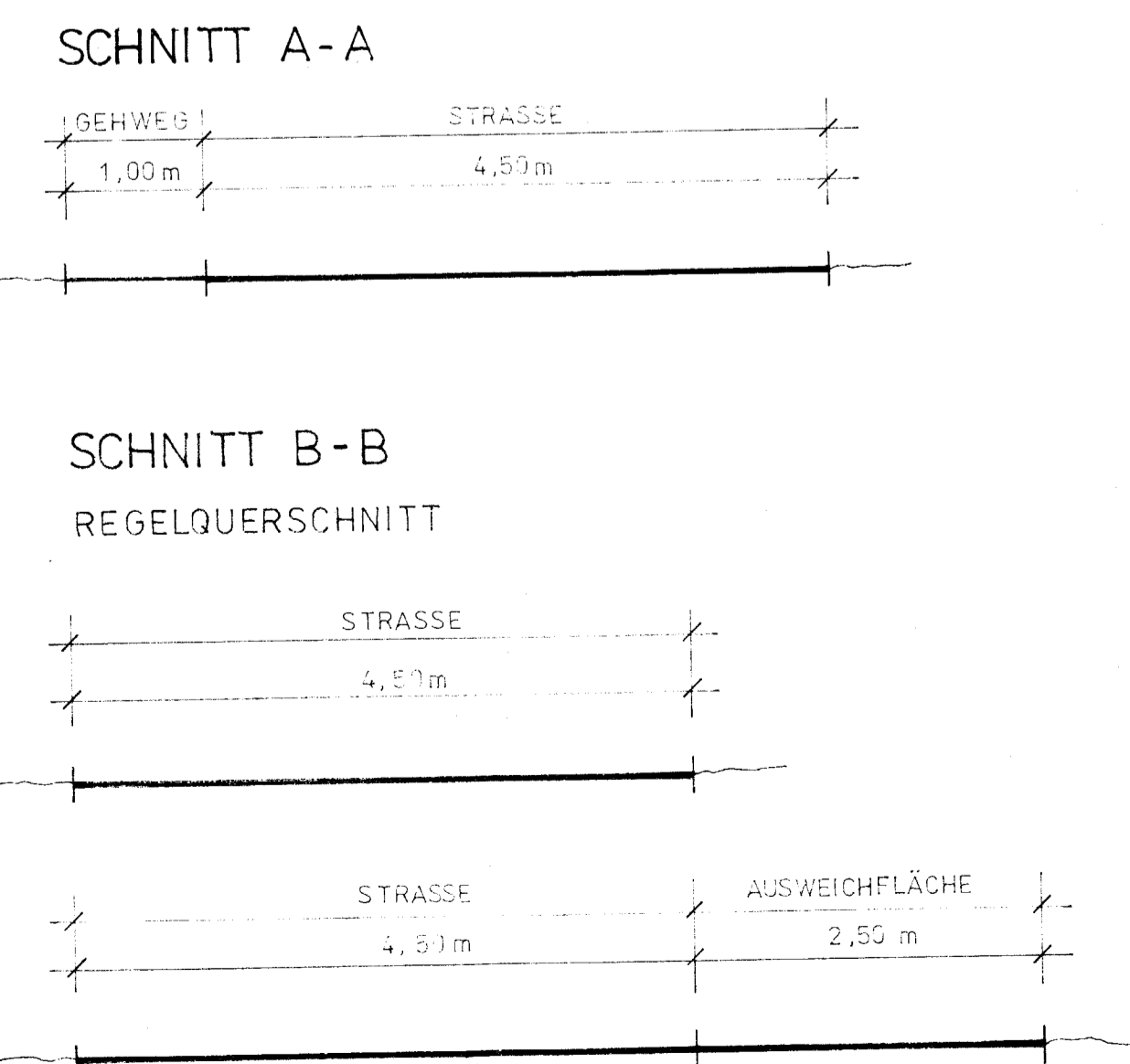
AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08. DEZEMBER 1986 (BGBl. I, S. 2191), MIT ÄNDERUNG VOM 25. JULI 1988 (BGBl. I, S. 1093), IN VERBINDUNG MIT DEN SONDERREGELUNGEN FÜR DIE BEIGETRETENEN LÄNDER - § 246a (BGBl. I, S. 1122) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG TRASSENHEIDE VOM FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS SONDERGEBIET "USEDOM-KLINIK", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.



TEXT (TEIL B)

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
DER GEPLANTE KLINIKNEUBAU IST EIN VORHABEN GEMÄSS § 11(2) BauNVO. DAVON ABWEICHENDE NUTZUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
ÜBERSCHREITUNGEN DES IM BEWAUNGSPLAN FESTGESETZTEN MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 2.1 DACHKONSTRUKTION  
GEMÄSS PLANUNG SIND DIE DÄCHER ALS SATTEL-, WALM- UND PULTDÄCHER IN KONVENTIONELLER HOLZKONSTRUKTION ALS PFETTDÄCHER UND ALS KALTDACH AUSGEBILDET. DIE FLACHDÄCHER DER EINGESCHOSSIGEN BAUTEN WERDEN BEGRÜNT.
- 2.2 ALS SONDERBAUTEILE FÜR GLASOBERLICHTER SIND LEICHTE STAHLGLASKONSTRUKTIONEN MIT AUFGESETZTEM LEICHTMETALLRAMMEN ZU VERWENDEN.
- 2.3 FASSADE  
DIE FASSADE IST IN LANDSCHAFTSTYPISCHEN MATERIALIEN AUSZUFÜHREN.
- 3.0 GRÜNFLÄCHEN  
DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN GRÜNFLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND ENTSPRECHEND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEM BEGLEITPLAN ANZULEGEN UND DAUERND ZU UNTERHALTEN.

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:50



AUF GRUND DER FEHLERHAFTEN BEKANNTMACHUNG VOM 22.7.95 ÜBER DAS INKRAFTTRETEN DER SATZUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR. 1 IST DIESER ERNEUT AM 16.10.98 BIS ZUM 2.11.98 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. ES IST HIER AUCH ZU ERSEHEN, DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDEMANN EINGESCHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST. DIE SATZUNG IST RÜCKWÄRTS AM 6.2.95 IN KRAFT GETRETEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 3 KVMV) UND WEITER AUF DIE FÄLLIGKEIT UND ERLOSCHEN VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN (§ 44 UND § 246 A ABS. 1 SATZ 1 NR. 9 BAUGB) HINGEWIESEN WORDEN.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN)  
DEN 12.11.1998  
DER BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT AUF GRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG TRASSENHEIDE VOM 31.03.1992. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUSHANG AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFEL VOM 02.04.1992 BIS 19.05.1992 ERFOLGT.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN)  
DEN 03.09.1992  
DER BÜRGERMEISTER

DIE VON DER PLANUNG BETROFFENEN BÜRGER SIND IN DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDEVERTRETERSITZUNG AM 25.03./29.07.1992 BETEILIGT WORDEN.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN)  
DEN 03.09.1992  
DER BÜRGERMEISTER

DIE VON DER PLANUNG BERTÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHRIFTLICHEN VORBEHALT VOM 17.07.1992 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN)  
DEN 03.09.1992  
DER BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 03.09.1992 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN)  
DEN 03.09.1992  
DER BÜRGERMEISTER

DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM VORHABEN WIRD ALS RICHTIG DARGESTELLT BESCHENKIGT. HINSEHLICH DER LAGERRECHTIGEN DARSTELLUNG DER GRENZLAGE GILT DER VORBEHALT, DASS EINE PRÜFUNG NUR GROS ERFOLGTE, DA DIE RECHTSVERBUNDLICHE FLURKARTE IM MASSTAB 1:1.000 VORLIEG. REGRESSIONSPRÜFUNG KÖNNEN NICHT ABGELIEFT WERDEN.

BESCHNEIDUNG ALS ANLAGE ZUR SATZUNG  
STEMPEL IM AUFTRAG  
ORT, DATUM UNTERSCHRIFT  
DES AVG-AMTES

DER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 03.09.1992 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 03.09.1992 GERICHTIG.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN)  
DEN 03.09.1992  
DER BÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR. 1, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 14.12.1992, AZ: 650B-812-715-01.11.34(1) MIT NEBENBESTIMMUNGEN UND -BESTÄTTIGUNG - ERTEILT.

SCHWERIN (MECKLENBURG/VORPOMMERN)  
DEN 1993  
INNEWENISTERIUM

DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSANBERENDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG TRASSENHEIDE VOM 1992 ERFÜLLT. DIL-ARTWEISE SIND BEACHTET. DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 1992, AZ: BESTÄTTIGT.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN)  
DEN 1992  
DER BÜRGERMEISTER

DIE VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANANSATZ NR. 1, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERNIT AUSGEFERTIGT.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN)  
DEN 20.04.1993  
DER BÜRGERMEISTER

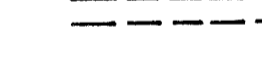
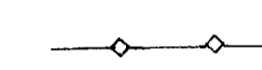
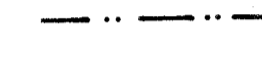
DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR. 1 SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDEMANN EINGESCHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND AM 22.01.1993 DURCH AUSHANG AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFEL IN DER ZEIT VOM 22.01.1993 BIS ZUM 22.02.1993 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS. 2 BAUGB) UND WEITER AUF DIE FÄLLIGKEIT UND ERLOSCHEN VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN (§ 44, 246a ABS. 1 SATZ 1 NR. 9 BAUGB) HINGEWIESEN WORDEN. DIE SATZUNG IST AM 16.12.1992 IN KRAFT GETRETEN.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN)  
DEN 02.09.1993  
DER BÜRGERMEISTER

### ZEICHENERKLÄRUNG GEM. PLANZEICHNERORDNUNG

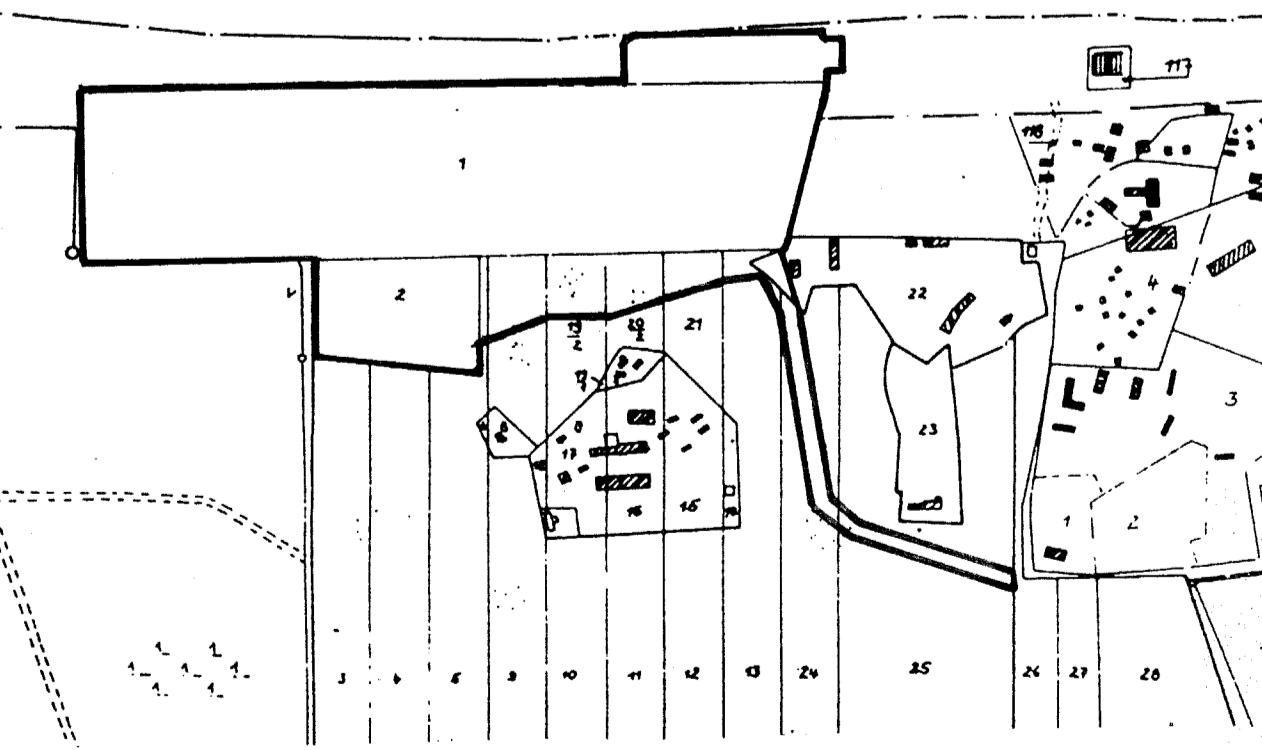


- o GRZ
- GFZ
- III-V
- TH
- FH



I. FESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9(1) BauGB)
SONDERGEBIET - KLINIK	(§ 11 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9(1) BauGB)
OFFENE BAUWEISE	(§ 22 BauNVO)
GRUNDFLÄCHENZAH	(§ 19 BauNVO)
GESCHOSSFLÄCHENZAH	(§ 20 BauNVO)
ZAH	(§ 18 BauNVO)
TRAUFHÖHE ÜBER HN	(§ 18 BauNVO)
FIRSTHÖHE ÜBER HN	(§ 18 BauNVO)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9(1)2 BauGB)
BAULINIE	(§ 23(2) BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9(1)13 BauGB)
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
PARKPLATZ - KLINIK	
GEHWEG	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABMASSERLEITUNGEN	(§ 9(1)13 BauGB)
UNTERIRDISCH	
WASSER	
ABWASSER	
ELEKTRO	
GAS	
POST	
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	(§ 9(1)15,20 BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BEGLEITMASSNAHMEN	
ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN	
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	
ERHALTUNG VORHANDENER BÄUME	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES	(§ 9(7) BauGB)
ZU BESITZTIEGELNDE GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN	
STELLPLATZ FÜR PERSONENKRAFTWAGEN	
MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	
STÜTZMAUER	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
KUNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBEGREICHUNG	
HÖHENLINIEN MIT ANGABEN IN METER ÜBER HN	

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



USEDOM-KLINIK TRASSENHEIDE  
KLINIK GmbH & Co. DÜNEWALD KG  
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
1:1000

Vorhaben-

und Erschließungsplan

Begründung

# USEDOM KLINIK TRASSENHEIDE



**USEDOM**

Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Kampstraße 16  
O-2233 Trassenheide  
Telefon/Fax Karlshagen (038 371) 920



**B E G R Ü N D U N G**  
**ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.1**  
**FÜR DAS SONDERGEBIET - USEDOM- KLINIK**  
**IN TRASSENHEIDE AUF USEDOM**

**0 VORBEMERKUNGEN**

- 0.1 VORSTELLUNG DER KLINIK-GESELLSCHAFT
- 0.2 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN
- 0.3 PLANRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

**1.0 BAUGRUNDSTÜCK**

- 1.1 GRUNDSTÜCKSSITUATION
  - 1.1.1 LAGE, GRÖSSE, ZUSCHNITT
  - 1.1.2 GEGENWÄRTIGE NUTZUNG
  - 1.1.3 VORHANDENE BEBAUUNG
  - 1.1.4 VORHANDENER BAUM- UND GEHÖLZBEWUCHS
  - 1.1.5 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

**2.0 BAUWERK**

- 2.1 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG
- 2.2 BAUKÖRPERGLIEDERUNG
- 2.3 RAUMPROGRAMM, FUNKTIONSORDNUNG
  - 2.3.1 PATIENTENZIMMER
  - 2.3.2 VERWALTUNG, ÄRZTLICHE LEITUNG, DIAGNOSTIK
  - 2.3.3 MEDIZINISCHE BEHANDLUNGSEINRICHTUNGEN
  - 2.3.4 GASTRONOMISCHE VERSORGUNG UND GESELLSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN

**3.0 ERSCHLIESSUNG**

- 3.1 VER- UND ENTSORGUNG
  - 3.1.1 WASSERVERSORGUNG
  - 3.1.2 ABWASSER
  - 3.1.3 ELEKTROERSCHLIESSUNG
  - 3.1.4 FERNMELDENETZTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG
  - 3.1.5 GASVERSORGUNG
- 3.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG
  - 3.2.1 FLIESSENDER VERKEHR
  - 3.2.2 RUHENDER VERKEHR
  - 3.2.3 FUSSGÄNGERBEREICHE

**4.0 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BEGLEITPLANUNG**

**5.0 STÄDTEBAULICHE WERTE**

**6.0 ORDNUNGSMASSNAHMEN**

## **0 VORBEMERKUNGEN**

### **0.1 Vorstellung der Klinik-Gesellschaft**

Die Hurrle Gruppe hat sich mit Kaufvertrag vom 27.05.1992 mit der Treuhandanstalt Berlin verpflichtet, in der Gemeinde Trassenheide auf dem Gelände des ehemaligen Pionierlagers Raymonde Dien eine Rehabilitationsklinik zu errichten.

Die Klinik wird zwei Fachbereiche mit den Indikationen Innere Medizin und Orthopädie haben. Hauptbelegungsträger der Klinik wird die Barmer Ersatzkasse, Wuppertal, sein.

Käufer des Grundstücks, Investor, Bauherr und Betreiber der Klinik ist die Klinik GmbH & Co. Dünenwald KG mit Sitz in Trassenheide.

Die Gesellschaft gehört zur Hurrle Gruppe, die 21 Fachkliniken an 17 Standorten in Deutschland betreibt.

### **0.2 Städtebauliche Leitgedanken**

Der Neubau der Rehabilitationsklinik auf dem Gelände des ehemaligen Pionierlagers in Trassenheide auf Usedom wird das erste größere Gebäude im Umkreis sein (ca. 60.000 m<sup>3</sup> Bauvolumen). Der für den Klinikneubau benötigte Flächenbedarf von ca. 11.000 m<sup>2</sup> (Klinikfläche, Parkplatzzufahrt, Parkplätze, Feuerwehrumfahrt) wird durch den Abriß der vorhandenen Gebäudesubstanz und Verkehrsflächen auf dem Grundstück kompensiert. Der Klinikneubau wird einen wesentlichen Einfluß auf die landschafts- und städteplanerische Gestaltung dieses Ortes und seiner Umgebung haben. Das Bestreben ist es, mit dem Neubau die landschaftlichen Vorgaben bestmöglich zu berücksichtigen.

### **0.3 Planrechtliche Festlegungen**

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide ist das zu überplanende Gebiet als Sonderbaugebiet bereits ausgewiesen. Im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan gab es von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken zur vorgesehenen Planung als Sondergebiet.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine dringende bauliche Investition handelt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden. Auf dem Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die wesentlichen Verfahrensschritte bei der Aufstellung dargestellt.

Der Investor hat der Gemeinde Trassenheide einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan angeboten.

## **1.0 BAUGRUNDSTÜCK**

### **1.1. Grundstückssituation**

#### **1.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt**

Das Baugrundstück liegt in der Gemeinde Trassenheide auf Usedom und umfaßt die Flurstücke 1 und 2 der Flur 4. Das Grundstück ist längsorientiert, parallel zur Ostsee und verläuft von Nordwesten nach Südosten. Das zu überplanende Gebiet wird im Nordosten durch eine 10-12 m hohe bewaldete Düne, Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Pionierlagers und den sich anschließenden Strand und die Ostsee begrenzt. Südöstlich des Plangebietes befinden sich Feriensiedlungen, südwestlich schließt sich Dünenwald mit einzelnen Bungalows an und nordwestlich wird das Sondergebiet von Dünenwald begrenzt, der durch die Forst bewirtschaftet wird.

Die Grundstücksgröße der Flurstücke 1 und 2 beträgt ca. 60.000 m<sup>2</sup>. Eigentümer des Grundstückes ist die Klinik GmbH & Co. Dünenwald KG.

#### **1.1.2 Gegenwärtige Nutzung**

Zur Zeit wird das Grundstück als Ferienlager genutzt. Der Pachtvertrag hierfür läuft im Sommer 1992 aus. Anschließend wird das Grundstück von den bestehenden Gebäuden und den befestigten Betonflächen freigemacht. Eine Abrißgenehmigung wird hierfür bei der Kreisverwaltung Wolgast - Bauordnungsamt - beantragt.

#### **1.1.3 Vorhandene Bebauung**

Das Baugrundstück diente über viele Jahre als Pionierferienlager. Nordöstlich des Plangebietes unmittelbar auf der Düne befinden sich die Versorgungseinrichtung, Verwaltungsgebäude, Krankenstation und einige Fremdenzimmer.

Auf dem Flurstück 1 im Bereich des geplanten Neubaus sind versiegelte Flächen für die Aufstellung der Zelte, Lagerbereiche für die Unterbringung von Materialien während der Wintermonate und Sanitäreinrichtungen für den Zeltplatzbetrieb vorhanden.

#### **1.1.4 Vorhandener Baum- und Gehölzbewuchs**

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Dünenwaldes. Da der geplante Klinikneubau weitestgehend im Bereich bestehender Bauten und der betonierten Zeltplatzaufstellflächen errichtet wird, ist nur an vereinzelt Stellen ein Eingriff in den Waldbestand notwendig.

Erforderliche Einschläge von Kiefern werden durch Neuanpflanzungen und weitere Maßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan ausgeglichen (siehe auch Pkt. 4.0 der Begründung).

### 1.1.5. Baugrundverhältnisse

Von der Firma Dr. Gronemeier & Partner Consulting GmbH wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Der anstehende Baugrund ist ein lockerer bis mitteldicht gelagerter Sand, der für die vorgesehene Streifen- und Einzelfundamentgründung gut geeignet ist. Ausgehend von einer HN-Höhe  $\pm 0.00 = 2,00$  m HN ergibt sich eine Fundamentunterkante  $- 1.0 = 1,00$  m HN. Gewachsener Boden steht in diesem Bereich bei ca. 1,0 m HN an. Die Fundamenteinbindung von mind. 50 cm gem. DIN 1054 ist in jedem Fall gegeben. Die Bodenplatte liegt auf gewachsenem Boden. Die Bodenplatte wird konstruktiv bewehrt.

OK Fußboden 2,00 m HN

40 cm Fußbodendicke 1,60 m HN

Tragender Boden ca. 1,00 m HN

Der derzeitige Grundwasserstand wurde i.M. mit 0,20 m HN gemessen. Der vorgesehene Keller der Schwimmbadtechnik hat eine Fundamentunterkante von  $- 5,50$  m  $= - 3,50$  m HN, liegt also 3,70 m unter dem derzeitigen Grundwasserstand. OKF Keller liegt bei  $- 4,50$  m bzw.  $- 3,50$  m. Der Keller wird als Weiße Wanne ausgebildet.

## 2.0 BAUWERK

### 2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Entwurf entwickelt sich aus der städtebaulichen Achse, die längs des Baugrundstückes parallel zur Randdüne verläuft und als Gestaltungselement in Form einer verglasten Halle die Natur einbezieht und sämtliche Funktionen von hier aus gut und übersichtlich erreichen läßt. Sie bestimmt damit die Symmetrie der "kammförmigen Anlage" und ist deren Ordnungs- und inneres Erschließungssystem. Sie beginnt am Aussichtsturm im südöstlichen Bereich des Haupteinganges und endet in den gärtnerisch gestalteten Außenanlagen des Klinikparkes.

### 2.2 Baukörpergliederung

Der Neubau besteht aus einem 3-geschossigen Baukörper mit teilweise ausgebautem Dachgeschoß. Ein Keller kann wegen des hohen Grundwasserstandes nur im Bereich der eingeschossigen Schwimmbadtechnik vorgesehen werden. Das Erdgeschoß beinhaltet sämtliche Funktionsräume, darüber befindet sich der 2-geschossige Bettentrakt.

An der Südwestseite des Gebäudes, von den U-förmigen Innenhöfen umschlossen, gibt es zusätzlich eingeschossige Sockelbauten mit begrünten Terrassendächern, die die Küche, Lieferhof, Sporthalle und Schwimmbäder enthalten. Der 3-geschossige Baukörper wird mittig von einer zentralen Halle "Glas-Passage" beherrscht.

Vor dem Gebäude seitlich vom Haupteingang in Verlängerung der Symmetrieachse ist ein 5-geschossiger Aussichtsturm vorgesehen mit Aufenthaltsräumen, Therapieräumen und der Cafeteria.

Die Baukörper erhalten in ortsüblicher Bauweise Flach- Sattel- und Walmdächer.

Alle Querbauten und der Mitteltrakt erhalten Glasoberlichte. Das Gebäude ist im großformatigen roten Sichtmauerwerk vorgesehen mit vorgesetzten Balkonen, die die Fassade zusätzlich gliedern.

## **2.3 Raumprogramm, Funktionsordnung**

### **2.3.1 Patientenzimmer**

Der Entwurf sieht 248 Patientenzimmer mit insgesamt 256 Betten vor, die aus Pflege- und Service-Gründen in 8 Stationen aufgeteilt sind. Die beiden Obergeschosse des Bettentraktes beinhalten jeweils 4 Stationen mit 30 Einzelzimmern und einem Zweibett-Zimmer. In beiden Geschossen ist die Hälfte der Zimmer und Naßzellen behindertengerecht ausgebildet, ebenso die Naßzellen sämtlicher Zweibett-Zimmer.

In jeder Station der Klinik sind ein Arzt- und Schwesternzimmer, eine Teeküche und Hauswirtschaftsräume vorhanden. Pro zwei Stationen gibt es jeweils einen Aufenthaltsraum und einen Vielzwecktherapie- und Trainingsraum.

Für die Behinderten-Stationen ist jeweils zusätzlich ein Stationswannen- und Duschbad vorgesehen. Alle Patientenzimmer haben eine eigene Dusche.

Bei einer Achsbreite von 3,55 m hat das Standard-Einzelzimmer eine Grundfläche von 14,1 qm zuzüglich Sanitärzelle und Eingangsvorraum mit Schrank. Alle Zimmer haben zusätzlich einen Balkon. Durch die Süd-Ost- bzw. Nord-Westlage des Baukörpers ist die Sonneneinstrahlung für jedes Zimmer gewährleistet.

### **2.3.2 Verwaltung, Ärztliche Leitung, Diagnostik**

Die Rezeption mit Bettendisposition liegt im Erdgeschoß in der zentralen Halle nahe dem Haupteingang. Angeschlossen sind die medizinische Disposition, Verwaltungsleitung, Abrechnung und die zugehörigen Schreibdienste.

Nahe dem Klinikeingang, ebenfalls im Erdgeschoß, von der Halle aus gut erreichbar, liegen die Ärztliche Leitung und Diagnostik mit medizinischer Aufnahme, Funktionsprüfung, Röntgen, Untersuchungsräume. Eine Beobachtungsstation mit 3 Betten ist der Ärztlichen Leitung direkt angeschlossen.

### 2.3.3 Medizinische Behandlungseinrichtungen

Die Behandlungseinrichtungen sind ebenfalls im Erdgeschoß der Klinik untergebracht und von der zentralen Halle erreichbar. Die umfangreiche Bäderabteilung mit Inhalatorium, Überdruckbeatmungsplätzen, Massagen und Packungen liegt im nordwestlichen Teil der Klinik in den beiden äußeren Seitenflügeln. Unmittelbar daran anschließend die Abteilungen für Beschäftigungs-, Sport- und Bewegungstherapie. Hierfür werden errichtet u.a. eine Sporthalle, ein Hallenbad mit einem Bewegungsbecken von ca. 20 x 8,5 m Größe sowie einem Kleinbewegungsbad mit 30 qm Wasserfläche als Warmbecken. Beide Hallenräume erhalten zusätzlich Tageslicht durch Dachoberlichter und sind als 1-geschossige Baukörper mit einer begrünten Dachterrasse vorgesehen. Eine weitere klinische Einrichtung ist die Ergotherapie, die im räumlichen Zusammenhang zur Berufs- und Belastungserprobung und sonstiger Trainingsbehandlung liegt.

### 2.3.4 Gastronomische Versorgung und gesellschaftliche Einrichtungen

Die Speisesäle liegen im südöstlichen Flügel des Erdgeschosses in unmittelbarer Nähe zur Eingangshalle und sind sowohl zum Innenhof als auch zum Vorplatz der Klinik orientiert. Die Küche mit dem angrenzenden Wirtschaftshof dient der speziellen Versorgung der Reha-Klinik, auch im Bereich der diätischen Ernährung und ist als eingeschossiger Baukörper mit begrüntem Dach vorgesehen. Im Mittelpunkt der verglasten Halle - "Glas-Passage" - sind die Gesellschaftsräume, ein Kiosk und Läden für den täglichen Bedarf der Klinikgäste angeordnet (evtl. auch Friseur, Kosmetik etc.). Als Akzent der Anlage und als Aussichtsplattform mit dem Blick auf die Ostsee und in die schöne Umgebung wird ein 5-geschossiger Turm errichtet, im Eingangsbereich durch einen überdachten Glasgang mit der Klinik verbunden. An oberster Stelle des Turmes befinden sich 4 zentral angeordnete Aufenthaltsräume, darunter in 2 Ebenen die Räume der psychologischen Betreuung und im Erdgeschoß mit Galerie die Cafeteria. Alle Räume haben direkte Belichtung und Belüftung. Sämtliche Räume der Klinik orientieren sich funktional zur zentralen Halle, die als Passage und begrünter Wintergarten gleichzeitig gesellschaftlicher Aufenthaltsbereich, Einkaufs- und Wandelhalle sein soll.



### 3.0 ERSCHLIESSUNG

#### 3.1 Ver- und Entsorgung

##### 3.1.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Trassenheide hat für das Jahr 1992 die Fördermittel für die zentrale Wasserversorgung aus dem Wasserwerk Karlshagen bis zum Anschluß an das Ortsnetz der Gemeinde Trassenheide in der Kampstraße erhalten. Die Fördermittel für die geplante Ortsnetzerweiterung 1993 wurden bereits beim Umweltministerium beantragt. Die Gemeinde wird im Rahmen dieses Programmes die Wasserleitung im Jahre 1993 bis zum Anschlußpunkt verlegen. Der Anschlußpunkt für die Wasserversorgung wird an der Strandstraße, unmittelbar am Beginn der Zufahrt zur Klinik festgelegt.

Alternativ zur Herstellung der endgültigen Wasserversorgung wird der Bauherr die auf dem Grundstück vorhandene Eigenwasserversorgung weiterbetreiben bis zentrale Anschlußmöglichkeit besteht. Abstimmung zu dieser Alternativlösung hat stattgefunden am 03.09.1992 mit der Gemeinde Trassenheide, der Nordwasser GmbH, der Kommunalen Kreisverwaltung Wolgast - untere Wasserbehörde und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Anklam.

##### 3.1.2 Abwasser

Die Planung für die zentrale Entwässerung der Gemeinde Trassenheide wird bis zum 15.07.1992 abgeschlossen. Da für 1992 vorraussichtlich keine Fördermittel bereitgestellt werden können, ist die Realisierung der Abwasserleitung von Zinnowitz nach Trassenheide sowie die Schaffung eines Ortsnetzes für 1993 vorgesehen.

Aus diesem Grunde kann für die Gewährleistung einer Entwässerung der geplanten Klinik eine Interimslösung erforderlich werden. Der Bauherr wird die auf dem Grundstück befindliche Belebungs- und Kläranlage mit ausreichendem Fassungsvermögen weiterbetreiben bis eine zentrale Anschlußmöglichkeit besteht. Zur Ab- und Einleitung der geklärten Abwässer errichtet der Bauherr eine Transportleitung von der Kläranlage bis zur bestehenden Vorflut am Waldhof. Diese Transportleitung wird in die Generalentwässerungsplanung der Gemeinde Trassenheide integriert und dient als späterer Schmutzwasserkanal.

Die Abstimmung zu dieser Alternativlösung hat ebenfalls am 03.09.1992 mit der Gemeinde Trassenheide, der Nordwasser GmbH, der Kommunalen Kreisverwaltung Wolgast - untere Wasserbehörde und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Anklam stattgefunden.

### 3.1.3 Elektroerschließung

Durch den Bauherren wurde bei der Hanseatischen Energieversorgung AG (HEVAG) der Bedarf und die notwendige zeitliche Verfügbarkeit des Stromanschlusses für den Klinikbau beantragt. Die HEVAG hat die Absicherung des erforderlichen Bedarfes zugesagt und wird nach Vorlage detaillierter Planungsunterlagen ein Angebot unterbreiten.

Anschlußpunkt ist der Kreuzungspunkt Strandstraße/Zufahrtsweg Klinik. Die Leitungsführung soll in der Erschließungsstraße erfolgen.

### 3.1.4 Fernmeldenetztechnische Erschließung

Zur Verkabelung für Telefon- und Fernsehanschlüsse wurde bei der TELECOM der Bedarf angemeldet und eine rechtzeitige Versorgung zugesichert. Anschlußpunkt ist ebenfalls der Kreuzungspunkt Strandstraße/Zufahrtsweg Klinik mit Leitungsverlauf innerhalb des Zufahrtsweges.

### 3.1.5 Gasversorgung

Der Bedarf zur Gasversorgung der Klinik wurde vom Bauherren zeitlich und kapazitätsseitig angemeldet und die Versorgung durch das Unternehmen Hanse Gas GmbH zugesichert. Anschlußpunkt ist wiederum der Kreuzungspunkt Strandstraße/Zufahrtsweg Klinik mit Leitungsverlegung im Straßenkörper.

## 3.2 Verkehrserschließung

### 3.2.1 Fließender Verkehr

Die Fahrzeuerschließung der Klinik erfolgt von der Strandstraße im Süden über den vorhandenen Zufahrtsweg. Diese Zufahrt wird von z. Z. 3,00 m auf 4,50 m Breite mit Verbundpflaster ausgebaut und mit unbefestigten Ausweichstellen versehen. Anschließend befindet sich hier am Haupteingang der Klinik die PKW-Vorfahrt. Von hier aus erfolgt entlang der Grundstücksgrenze an der Südwestseite die Zufahrt für die Lieferanten (Küche, Wäscheanlieferung, Müllentsorgung usw.) und die Zufahrt zu den Parkplätzen.

Die Fahrbahnbreite ist mit 4,50 m und einem seitlichen Gehweg von ca. 1,00 m Breite ebenfalls in Verbundpflaster vorgesehen. Die Zufahrt zu den Parkplätzen entlang des Gebäudes wird von den Patienten in der Regel nur zu Beginn und Ende ihres ca. vierwöchigen Aufenthaltes in der Klinik genutzt. An dem für alle Patienten einheitlich festgelegten An- und Abreisetag wird das erhöhte Verkehrsaufkommen entlang dieses Straßenabschnittes durch besondere organisatorische Maßnahmen gesteuert. Während der Ruhezeiten, d.h. zwischen 22 und 7 Uhr sowie zwischen 12.30 und 14.30 Uhr, ist das Befahren dieses Straßenabschnittes untersagt.

### 3.2.2 Ruhender Verkehr

Vorgesehen sind 96 PKW-Stellplätze, davon sollen 4 Stellplätze unmittelbar neben dem Haupteingang Schwerbehinderten vorbehalten sein. Die übrigen 92 Stellplätze wurden westlich des geplanten Klinikbaues in den Dünentälern unter vollständiger Erhaltung des Baumbestandes eingeordnet. Die Ausführung der Parkplatzflächen soll mit Rasenschotter erfolgen.

### 3.2.3 Fußgängerbereiche

Fußgängerbereiche sind lediglich straßenbegleitend zur Erschließungsstraße südlich der geplanten Klinik und als Zugang vom Gebäude zum Strand auf die beiden vorhandenen Übergänge beschränkt.

So erfolgt eine möglichst geringe Belastung des Dünenwaldes im Bereich der Randdüne. Lediglich einer der Übergänge soll so ausgebaut werden, daß er auch für Rollstuhlfahrer benutzbar ist.

#### 4.0 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BEGLEITPLANUNG

Wie bereits unter Pkt. 1.1.4 ausgeführt, ist das Baugebiet von einem Dünenwald umgeben. Das im Dünenal zu errichtende Gebäude soll sich harmonisch in die Landschaft einpassen und der erforderliche Einschlag von Waldkiefern durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Vorrangig sollen im Eingangsbereich der Klinik und nordwestlich des geplanten Gebäudes, in dem der Abriß von Baracken vorgesehen ist, Neuanpflanzungen erfolgen. Darüber hinaus soll nach Abbruch der Einrichtungen des ehemaligen Ferienlagers, die sich unmittelbar auf der Düne befinden, eine Renaturierung durchgeführt werden.

Zur Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen wurde vom Bauherren ein landschaftspflegerischer Begleitplan in Auftrag gegeben, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der durch die Gemeinde zu beschließenden Satzung ist. Im Begleitplan ist ein detaillierter Ausweis der versiegelten Flächen gemäß derzeitigem Bestand mit Gegenüberstellung des Flächenbedarfes für das Gebäude und die Verkehrsflächen des Sondergebietes sowie Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen durch Anpflanzung einheimischer Gehölze vorgenommen worden.

#### 5.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Gesamtfläche des Plangebietes	60.000	m <sup>2</sup>
Gebäudefläche USEDOM-KLINIK	7.064	m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen	Erschließungen im Straßenkörper	
Verkehrsflächen	3.945	m <sup>2</sup>
davon Hauptwege	2.552,50	m <sup>2</sup>
96 Pkw-Stellplätze	1.392,50	m <sup>2</sup>
Grünflächen - Dünenwald	48.991	m <sup>2</sup>

#### 6.0 ORDNUNGSMASSNAHMEN

Alle erforderlichen Ordnungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück wie Grundstückserwerb, Erschließung sind durch den Bauherren zu veranlassen.

Klinik GmbH & Co. Dünenwald KG

Durbach im Juli 1992