

Ostseebad Zingst

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.6

Mutter-Kind-Kurklinik "Neue Straminke"
südlich der Landstraße nach Müggenbusch, östlich der Wasserfläche der Straminke, westlich des Zingsthofes.

Investor:

Ahrenshooper Hörn

Gesellschaft für Kuren und Rehabilitation mbH
Koppelweg 3, O-2593 Ahrenshoop
Brunsrade 3-5, W-2300 Kiel

Planung:

Architektengemeinschaft Kurklinik Zingst
Petersen + Pörksen / Welm + Seifert
Mühlenstraße 57, W-2400 Lübeck

17.2.92

Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Allgemeines

1.1. Verhältnisse der Gemeinde

Das Ostseebad Zingst liegt auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst an der mecklenburgischen Küste. Im Osten des Ortes erstreckt sich bis zum Ende der Halbinsel ein Naturschutzgebiet. Der Ort selbst entwickelt sich entlang der Deichlinie im Norden bis zum gewundenen Zingststrom im Süden. Die Bebauung ist gekennzeichnet durch Einzelbaukörper in verstreuter Lage, es gibt weder eine flächen- noch eine höhenmäßige Konzentration. Zwei Vollgeschosse werden in der Regel nicht überschritten.

Hauptwirtschaftszweig der Gemeinde ist der Fremdenverkehr, dies wird sich in Zukunft eher verstärken.

1.2. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet beginnt unmittelbar südlich der Deichlinie und wird im Osten begrenzt von dem bestehendem Zingstthof der evangelischen Kirchengemeinde, im Westen von der Flurstückgrenze des Flurstückes 156, Flur 5, die gekennzeichnet ist durch einen Wassergraben. Auch im Süden wird die Grenze des Planungsgebietes durch die Flurstückgrenze gebildet.

1.3. Topografie

Das Gelände liegt etwa 0,5 m unterhalb des Straßenniveaus und ist fast eben, die maximalen Höhendifferenzen auf dem ca. 3,4 ha großen Grundstücksteil dürften nicht überschreiten. Das Hauptmerkmal sind die Entwässerungsgräben, die in Nord-Südrichtung verlaufen. Zwischen diesen Gräben spannen sich leicht höher gelegene Wiesenflächen.

1.4. Eigentumsverhältnisse

Eigentümerin des Grundstückes ist die evangelische Kirchengemeinde Zingst. Mit dieser hat die Betreibergesellschaft einen Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Der Erbbauzins wurde für die ersten drei Jahre fest vereinbart.
Siehe Anlage 2.

1.5. Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Durch die Krankheitsbilder der zu behandelnden Patienten (Atemwegs- und Hauterkrankungen) kommt als Standort für diese Kureinrichtung nur eine Lage in unmittelbarer Nähe der Ostsee infrage. Schon eine Lage außerhalb der ersten 500 m vermindert die Reizklimawirkung.

Für die Gemeinde bedeutet diese Einrichtung neben der Schaffung von insgesamt ca. 90 Arbeitsplätzen eine ganzjährige Ausnutzung von Infrastruktureinrichtungen und des örtlichen Gewerbes bzw. des Handels. (Wäscherei, Bus, Taxi, Friseur, Gastronomie, kulturelle Einrichtungen, Ärzte, Floristik,...). Darüberhinaus werden folgende Nebeneffekte erwartet:

- Saisonenerweiterung durch kurbegleitende Personen
- Saisonenerweiterung durch ganzjährige kulturelle Veranstaltungen in der Kurklinik
- Anreiz zur Urlaubswiederholung auch außerhalb der Saison
- verbessertes Urlaubsimage durch ganzjährigen Kurbetrieb

2. Maßnahmen für die Ordnung von Grund und Boden

Es wird eine Teilfläche des Flurstückes 156 von der evangelischen Kirchengemeinde an die Betreibergesellschaft verpachtet. Im Norden, Westen und Süden werden die Flurstückgren-

zen Übernommen, im Osten verläuft die Grenze im Abstand von ca. 130 m parallel zur Westgrenze, die Fläche dieses Grundstückes ist mit 3,4 ha vorgesehen.
Siehe Anlage 2.

3. **Versorgungsanlagen**

3.1. **Energieversorgung**

Derzeit finden Gespräche statt mit den Hamburger Gaswerken, mit dem Ziel, die Kureinrichtung und den Ort an das Netz der Gasversorgung anzuschließen. Dies erscheint insofern aussichtsreich zu sein, da die Hamburger Gaswerke bereits über eine Gasleitung bis Barth, dem nächstgelegenen Festlandsort verfügen. Sollte die Gasleitung bis zur Inbetriebnahme der Kurklinik nicht fertiggestellt sein, werden von den Hamburger Gaswerken Flüssiggastanks für die Übergangszeit zur Verfügung gestellt. Unter diesen Voraussetzungen (preisgünstiger Energieträger, der wirtschaftliche und "saubere" Energie liefert) wird momentan geprüft, ob eine Wärme-Kraft-Kopplung sinnvoll ist, d.h. die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes wirtschaftlich tragbar ist. (Möglichkeit des Energieverbundes mit der Gemeinde zur Reduzierung von Verbrauchsspitzen).

3.2. **Wasserversorgungsanlagen**
siehe Anlage I

4. **Entsorgungsanlagen**

4.1. **Müllbeseitigung**

In dem Gebäude der Kurklinik sind Räume zur Sammlung des Mülls vorgesehen, die eine Mülltrennung nach wiederverwendbaren Rohstoffen (Metall, Glas, Papier, organische Abfälle) zulassen. Eine Kühlung der Räume ist möglich, die Entlüftung wird über Dach geführt. Es fällt Hausmüll und Küchenabfall an, Verpackungen werden von Lieferanten entsorgt. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

4.2. **Abwasserbeseitigung**
siehe Anlage I

5. **Straßenerschließung**

Es wird vorausgesetzt, daß nur ein kleiner Teil der Kurenden mit dem eigenen PKW anreist. Die An- und Abreise soll mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgen, bzw. mit den klinikeigenen Kleinbussen, die auch für Ausflüge zur Verfügung stehen. Es wird davon ausgegangen, daß die Landstraße II. Ordnung, die direkt an das Grundstück grenzt, zur Fahrzeuerschließung ausreicht. Es werden zwei Zufahrten zum Grundstück vorgesehen, damit es eine definierte Einfahrt und eine ebensolche Ausfahrt gibt, aber keine Rangierflächen im Eingangsbereich. (Verkehrssicherheit der Kinder auf dem Strandweg). Die westliche Einfahrt verfügt über ein abschließbares Tor und ist dem Lieferverkehr vorbehalten. Sinnvoll ist diese Anordnung auch für Feuerwehreinsätze im Brandfall.

Eine Erweiterung der Straße soll vermieden werden, um die Geschwindigkeit der vorbeifahrenden Fahrzeuge nicht zu erhöhen.

6. **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück untergebracht. Der Stellplatzbedarf wird nach Stellplatzerlaß ermittelt. Die Parkplätze werden mit wassergebundener Oberfläche hergestellt, um den Grad der Versiegelung gering zu halten.

Es soll darauf hingewirkt werden, daß sowohl Patienten als auch Mitarbeiter ohne eigenen PKW anreisen, um den fließenden und ruhenden Verkehr so gering wie möglich zu halten. Die Stellplätze werden eingegrünt.

7.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mit der Gestaltung der Grünräume soll dem bisherigen Landschaftsbild Rechnung getragen werden. Im Westen des Gebäudes sollen sich die Anpflanzungen im wesentlichen auf gebäude- nahe Standorte beschränken oder gezielt als Windschutz bei Spielplätzen eingesetzt werden, im Osten ist eine intensivere Bepflanzung vorgesehen, die den Übergang zu dem bestehenden Grünvolumen des Zingsthofes bildet. Diese Bepflanzung ist als Ausgleich für den Eingriff in die Natur durch die Baumaßnahme vorgesehen. Die Grünplanung wird abgestimmt mit dem Landesamt für Umwelt und Natur in Rostock. Im Norden des Grundstückes wird die vorhandene Baumreihe erhalten, ggf. verstärkt. In jedem Fall werden heimische Gewächse eingesetzt.

8.

Kostenermittlung und Finanzierung

Die Gesamtbaukosten belaufen sich nach der Kostenschätzung vom 20.12.91 auf DM 29,9 Mio. (Siehe Anlage 3)

9.

Verpflichtung des Investors

Siehe Anlage 1.

Verzeichnis der Anlagen:

1. Besprechungsprotokoll Gemeinde Zingst/Bauherr vom 25.11.91
2. Erbbaurechtsvertrag (Auszug) vom 20.12.91
3. Kostenermittlung nach DIN 276 Teil 3 Stand 20.12.91