

# **Bekanntmachung der Gemeinde Peenemünde über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“**

## **1.**

Die Gemeindevertretung Peenemünde hat in der öffentlichen Sitzung am 23.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Peenemünde
Flur	7
Flurstück	7/42 sowie Teilflurstücke 7/35, 7/36, 7/38, 7/41 und 7/47
Fläche	rd. 27,5 ha

Im Norden grenzt das Plangebiet an die vorhandene Waldfläche. Die östliche Grenze wird von der Alten Peenemünder Straße tangiert. Die Peenestraße bildet die südliche Grenze des Plangebiets. Im Westen sind ein Teil der Waldfläche und der äußere Rand der Schützenstraße die Grenze des Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesundheitstouristische Anlage mit Hotel, Apartments- und Personalwohnungen, aber auch Erholungsstätten.

Zur Veranschaulichung der örtlichen Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzung sind als Anlagen der Bekanntmachung folgende Pläne beigefügt:

Anlage 1	Plan der Abgrenzung des Geltungsbereichs
Anlage 2	Darstellung der geplanten Nutzung „Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“

## **2.**

### **Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Das Vorhaben greift die Ziele der Landesplanung auf, in dem einer Konversionsfläche eine raumverträgliche Nachnutzung gegeben und ein neuer Schwerpunkt eines saisonverlängernden Tourismus gesetzt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, Bauflächen für einen Gesundheitspark zu stellen. An diesem Standort wird angestrebt, die Ansiedlung von Erholungsstätten und erforderlichen Einrichtungen für den Gesundheitstourismus zu entwickeln. Das Vorhaben baut auf der Tradition und den Strukturen eines Bäderstandorts auf und übersetzt sie in das Zeitalter eines modernen Gesundheitstourismus.

Die geplanten Gebäude werden überwiegend auf den ehemals bereits baulich genutzten Flächen konzentriert. Die innere Erschließung des Gebietes wird die vorhandene Hufeisenform beibehalten. Der innere Bereich des Hufeisens wird bis auf die Errichtung eines Gebäudes von Bebauung freigehalten. Ein Baukörper des denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäudekomplexes im westlichen Teil des Plangebiets soll saniert und mit neuen Hochbauten den Kern des Gesundheitsparks bilden. Hier soll ein Medical-Wellness-Center mit einer hochwertigen Hotelanlage

sowie den Apartmentanlagen und den Bade-, Sauna- und Behandlungsräumen entstehen. Hier sollen ca. 500 Betten angeboten werden. Die max. Gebäudehöhe in diesem Teilbereich beschränkt sich auf 3-geschossige Bebauung.

Auf der nördlichen bzw. südlichen Seite des Hufeisens sollen 1-geschossige Einzel- und Doppelhäuser zur Erholung errichtet werden. Diese Häuser stehen funktional in Beziehung zu dem Hotel mit seiner Medical-Wellness-Anlage und werden gegebenenfalls von dessen Service mit bewirtschaftet. Eine Bettenanzahl von ca. 350 ist hier vorgesehen. Im Norden, am Rande des Waldes werden Sportnutzungen (z.B. Bolzplatz, Tennis, Beach-Volleyball, Putting Green etc.) integriert.

Entlang der Alten Peenemünder Straße sind 4-geschossige Apartments zur Beherbergung von Senioren im Rahmen eines Betreuten Wohnens bzw. der Altenpflege mit ca. 150 Betten geplant.

Das Vorhaben ist mit seiner Infrastruktur und seiner Beherbergungskapazität von rund 1.000 Betten Vorbote für eine große zusammenhängende Erholungs- und Gesundheitsregion moderner Tourismus- und Gesundheitswirtschaft im Norden der Insel Usedom.

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Plangebiet planungsrechtliche und gestalterische Voraussetzungen für die Entwicklung des o.a. Vorhaben als Gesundheitstourismus zu schaffen. Ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung soll gemäß § 2a BauGB erarbeitet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### Struktur

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Grünanlage, des Einzeldenkmals und der benachbarten Bebauungen im Umfeld soll im Plangebiet eine räumlich ausgewogene Baustruktur errichtet werden.

Verkehrlich soll das Plangebiet über die Erschließungsstraßen Alte Peenemünder Straße bzw. Schützenstraße erschlossen werden. Teilflächen der Erschließungsstraßen liegen innerhalb des Gebietes der Nachbargemeinde Karlshagen. Um die Erschließung des Plangebiets zu sichern, wird eine entsprechende Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Peenemünde und der Nachbargemeinde Karlshagen getroffen.

### Übergeordnete Planungen

Für das Vorhaben "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen" wurde bereits ein Raumordnungsverfahren (ROV) in der Gemeinde Peenemünde, Landkreis Vorpommern-Greifswald durchgeführt. Unter Einhaltung bestimmter Maßgaben ist davon auszugehen, dass dem Vorhaben zeitnah eine positive raumordnerische Verträglichkeit bescheinigt wird. Die wesentlichen Maßgaben wurden im oberen Textteil ausgeführt.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Peenemünde wird das Plangebiet als eine vom Flächennutzungsplan ausgenommene Fläche ausgewiesen (Weißfläche). Das liegt daran, dass eine begründete Bauflächendarstellung durch die Kommune bisher nicht möglich war. Mit der neuen Entwicklung des Areals soll der Flächennutzungsplan ergänzt werden. Die Ergänzung hat in einem Parallelverfahren zu erfolgen.

**3.**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen, bei der über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet wird.

**4.**

Zur Begründung soll ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erarbeitet werden, in dem für den Geltungsbereich die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und zu bewertenden Umweltbelange darzulegen sind.

**5.**

Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit haben gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

**6.**

Der Beschluss wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Peenemünde, den 08.03.2012

  
Barthelmes  
Bürgermeister



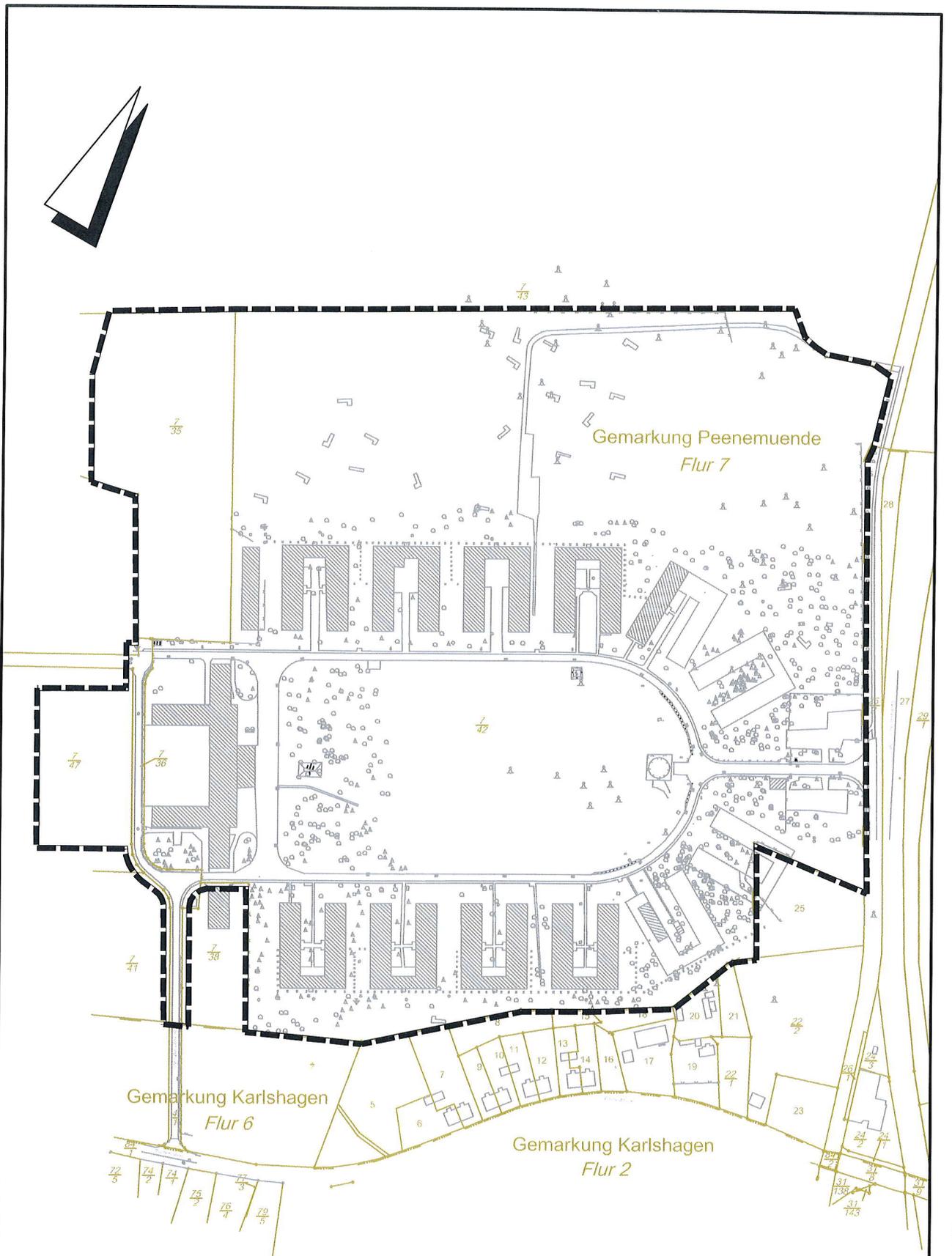
**Anlagen**

Anlage 1

Plan der Abgrenzung des Geltungsbereichs

Anlage 2

Darstellung der geplanten Nutzung „Gesundheitspark Peenemünde-karlshagen an der Alten Peenemünder Straße“



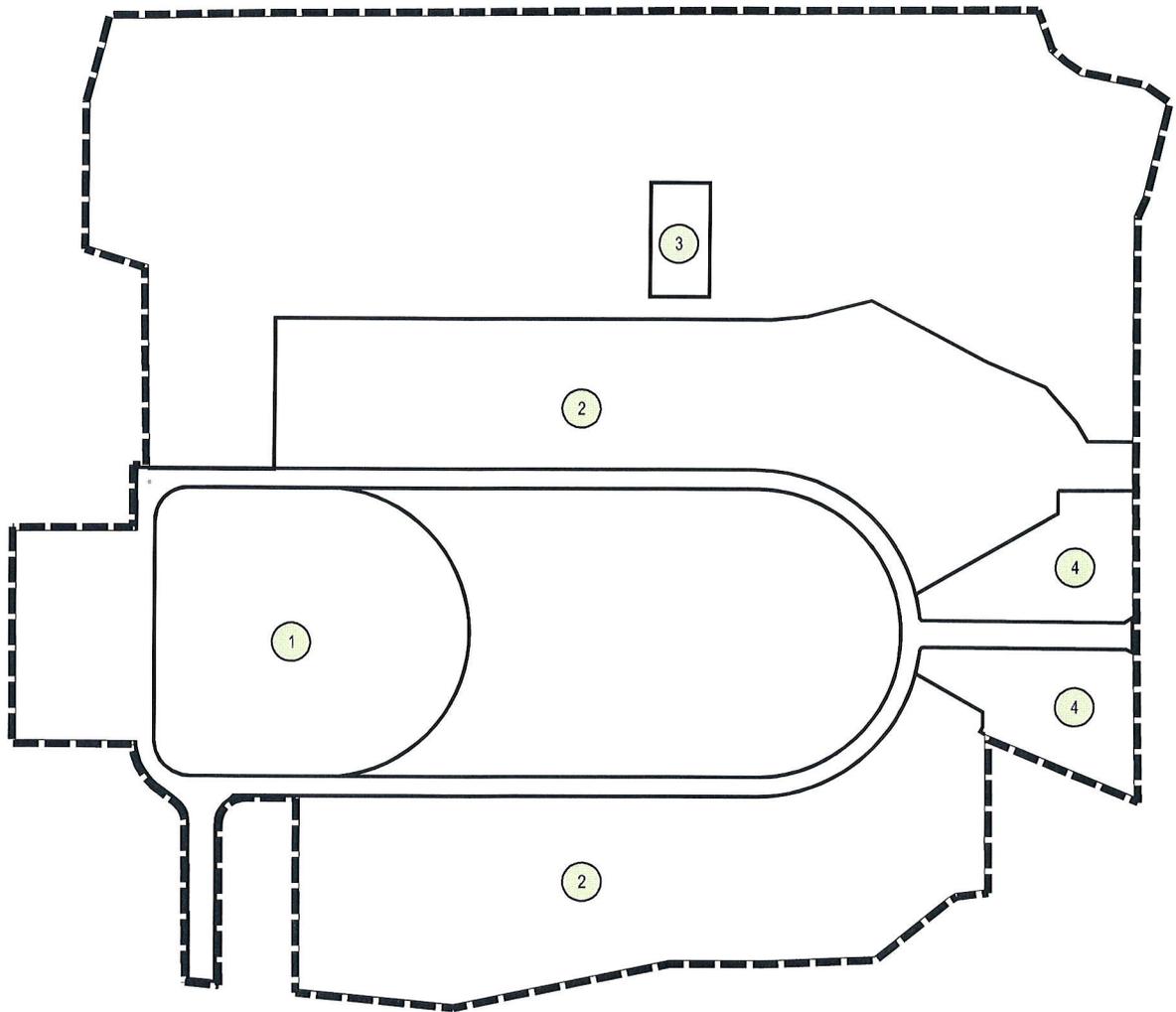
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10  
 "Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen  
 an der Alten Peenemünder Straße"

(ohne Maßstab)

Anlage 1



Darstellung der geplanten Nutzung  
"Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen  
an der Alten Peenemünder Straße"



- ① Hotel, Medical-Wellness-Center, Apartments (3-geschossig)
- ② Einzel- und Doppelhäuser zur Erholung (1-geschossig)
- ③ Sportanlage
- ④ Appartements für Senioren (4-geschossig)

(ohne Maßstab)

Anlage 2

Die Bekanntmachung erfolgte am 08.03.2012 im Internet unter der Website  
„www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 08.03.2012

*1 A. [Signature]*

