



atelier8 landschaftsarchitektur  
fritschestraße 64 10585 berlin  
t. 030 2262 0490 f. 030 2262 0491  
[info@atelier8.eu](mailto:info@atelier8.eu) [www.atelier8.eu](http://www.atelier8.eu)

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 01.07.2019 - 02.08.2019**

**"Belvedere Zinnowitz"  
17454 Ostseebad Zinnowitz  
Frankstraße / Hohe Straße 1**

**Entwurf der Freianlagenplanung  
- Denkmalpflegerische Zielstellung -**

Inhaltsverzeichnis

A.	Anlass und Aufgabenstellung .....	2
B.	Freiraumkonzept.....	2
1.	Gebäudebestand mit Appartementhotel.....	2
2.	Parkanlage mit eingebetteten Neubauten.....	3
3.	Dauerwohnanlage .....	4
C.	Infrastruktur.....	4
1.	Verkehrsflächen.....	4
2.	Bautechnische Hinweise zum Aufbau Verkehrsflächen .....	5
3.	Barrierefreiheit .....	6
D.	Ausstattung .....	6
1.	Spielplätze .....	6
2.	Einfriedung .....	7
3.	Beleuchtung.....	7
4.	Fahrradstellplätze.....	7
E.	Sonstiges .....	8
1.	Umgang mit Regenwasser.....	8

## A. Anlass und Aufgabenstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit den baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes auch die Freianlagen neu zu gestalten.

Diese gliedern sich in drei wesentliche Freiraumtypen mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen:

1. Gebäudebestand mit Appartementhotel
2. Parkanlage mit eingebetteten Neubauten
3. Dauerwohnanlage

## B. Freiraumkonzept

### 1. Gebäudebestand mit Appartementhotel

Die unmittelbare Umgebung der Hotelanlage mit den Bestandsgebäuden umfasst das ehemalige Mädchenhauses, das Jungenhaus, die Turnhalle, das Waschhaus und die Remise.

Um den Anforderungen an die zu erwartenden Funktionen einer Hotelanlage gerecht werden, wird die Vorfahrt und der Eingangsbereich entsprechend befestigt und die Vorgartenzone mit intensiv gestalteten Rasen- und Staudenrabatten sowie geschnittenen Hecken und einzelnen Formgehölzen ergänzt.

Auf der Gartenseite ergibt sich eine Folge unterschiedlich gegliederter Freiräume mit wechselnden Aufenthaltsqualitäten, Sitzplätze an großzügigen Rasenflächen mit Staudenrabatten und niedrigen Heckeneinfassungen, an einer architektonisch gefassten Wasserfläche oder einer Bewirtungsfläche vor dem Mädchenhaus. Die Inanspruchnahme der befestigten Bewegungsflächen vor den Bestandsgebäuden folgt in Anlehnung an die historischen Befunde und soll den heutigen Ansprüchen gerecht werden.

Ein besonderes Augenmerk zur räumlichen Abgrenzung wird auf Wiederherstellung der markanten Hangkante vor der Turnhalle und dem Mädchenhaus gelegt. Eine weitere, gestalterische Anbindung an das Ensemble der Bestandsgebäude erfolgt durch die Wiederherstellung der breiten Sichtachse über die Kastanienallee mit der Wiederherstellung der deutlichen, grünen Raumkante durch die in Reihe gesetzten Kastanien.

Die Pflege der Vegetationsflächen mit den Rasenflächen und Staudenrabatten ist intensiv ausgerichtet. Die Auswahl der Gehölz-, Stauden- und Gräserarten erfolgt auf Basis eines nachhaltigen Entwicklungspotential und ökologischen Vielfalt (z.B. insektenfreundliche Arten).

## 2. Parkanlage mit eingebetteten Neubauten

Die wesentliche Parkanlage zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und der Parkallee zeichnet sich durch einen auffällig hohen Baumbestand aus, der über die letzten Jahrzehnte jedoch verwildert ist.

Auf Basis einer umfassenden Kartierung und Bewertung aller Bäume durch einen Baumsachverständigen, kann eine zielgerichtete Revitalisierung und nachhaltige Entwicklung des Baumbestandes erfolgen. Mit der Identifizierung und Dokumentation des erhaltenswerten Altbaumbestandes geht eine nicht unerhebliche Entnahme von abgestorbenen und kranken Bäumen sowie einem nicht dem stabilen Gesamtbestand dienenden Jungaufwuchses einher. Im Rahmen der zukünftigen Verkehrssicherungspflicht sind weiterhin Kronenschnitte durchzuführen.

Ziel ist die nachhaltige Entwicklung eines stabilen Baumbestandes mit dem Charakter eines extensiv gepflegten Landschaftsparks mit Tendenz zur naturnahen Verwilderung (Sukzession) der bodennahen Krautschicht, die sich mit der vorsichtigen Entnahme der Bäume einstellt.

Die notwendigen Pflegemaßnahmen sollten über ein Parkpflegewerk mit Baumkataster und einschl. langfristig geplanter Nachpflanzung von Jungbäumen erfasst werden.

In einer ersten Stufe ist eine Nachpflanzung von verschulden Jungbäumen zur Kompensation vorgesehen.

Alle Maßnahmen werden mit den Genehmigungsbehörden vor Ausführung inhaltlich und genehmigungstechnisch abstimmt.

In die Parkanlage selbst ist noch ein Neubau in architektonischer Anlehnung an die alte Liegehalle eingebettet. Weiterhin umgreift die Parkanlage die Neubauten der Appartementwohnungen und das Parkdeck. Der Baumbestand wird in diesen Bereichen mit der Pflanzung von massiven, freiwachsenden Inseln aus heimischen Gehölzen gezielt räumlich gegliedert und schafft zusätzlichen Sichtschutz entlang der Frankstraße und zwischen den Appartementshäusern und den Bestandsgebäuden. Die Dächer der Appartementwohnungen werden extensiv begrünt. Das niedrig gestaffelte Dach des Parkdecks wird intensiv mit einer dauerhaften Gräser-Staudenflur begrünt und passt sich in die naturnah, d.h. extensiv gestaltete Umgebung ein.

Eine im Raster gepflanzte Streuobstwiese aus niedrig wachsenden Obstbäumen nimmt Bezug auf die frühere Gartennutzung in diesem Bereich und schafft einen ökologisch wertvollen Übergang und eine architektonisch grüne Raumkante zum angrenzenden Landschaftspark.

Die Parkanlage wird mit einer extensiven Befestigung aus einer wassergebundenen Wegedecke mit einem möglichst geringen Eingriff in den Wurzelbestand erschlossen. Die organische Wegeführung wird dabei auf den erhaltenswerten und zu entwickelnden Baumbestand ausgerichtet.

Dort wo möglich, werden die offenen Bodenflächen mit Landschaftsrasen, Blumen-Gräserwiesen mit einem gezielt extensiven Pflegeaufwand entwickelt.

Eine intensivere Pflege des Rasens ist dort notwendig, wo höhere Trittbelastungen zu erwarten sind. Das betrifft vor allem die Bereiche um die Neubauten, das Pumpenhaus und den naturnah angelegten Spielplatz mit den umgebenden Bewegungflächen.

### 3. Dauerwohnanlage

Die Außenanlagen der Dauerwohnanlage wird den Anforderungen den üblichen Wohnungsbaus gerecht. Der Bedarf an Stellplätzen wird über eine Tiefgarage gedeckt. Die Freianlagen zeichnen sich durch eine offene Gestaltung aus. Lediglich die Terrassen und Flächen mit Aufenthaltsqualität werden mit niedrigen Hecken und gezielten Pflanzungen mit Solitärstrauchgruppen gegliedert.

Eine platzartig gestaltete Fläche im Zentrum der Neubauten kaschiert nicht nur die dort notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr. Er dient vor allem als Gemeinschaftsbereich mit offenem Pavillon, Grillplatz, einem integrierten Sandspielbereich für Kleinkinder mit einem dominierenden Großbaum. Die Geländemodellierung am Rand des Platzes wird für einen weiteren Spielbereich mit kleiner Hangrutsche, Findlingen und Spielgehölz genutzt.

Hinter der Zufahrt zur Tiefgarage erstreckt sich eine markante ca. 2,0 m hohe Außenwand. Diese wird flächig mit selbstklimmenden Wein begrünt und bekommt eine Vorpflanzung aus Spaliergehölzen, ggf. auch Spalierobst.

## C. Infrastruktur

### 1. Verkehrsflächen

Das Grundstück wird grundsätzlich über die Hohe Straße und die Frankstraße erschlossen. Über die Frankstraße bestehen zwei Zufahrten in die Parkallee und Kastanienallee. Diese werden wieder hergestellt und erschließen die Tiefgarage der Dauerwohnanlage und die Tiefgarage unter den Appartemenwohnungen sowie des Neubaus an der ehemaligen Liegehalle.

Das Gebäudeensemble der Hotelanlage wird über drei Zufahrten über die Hohe Straße erschlossen. Die Zufahrt zur Hotelanlage über die Parkallee oder die Kastanienallee bleibt ausschließlich der Feuerwehr vorbehalten.

Die bautechnischen Notwendigkeiten zur Befestigung entsprechen der Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12). Da sich das Planungsgebiet überwiegend in der Trinkwasserschutzzonen III (TW III) aber auch anteilig in der Trinkwasserschutzzone II (TW II) befindet, sind weiterhin die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 2016) anzuwenden.

Regelmäßig, mit Fahrzeugen befahrene Flächen und frei bewitterte Parkplätze außerhalb der Tiefgaragen werden in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt.

Die Parkallee und die Kastanienallee erhalten einen bitumengebundenen Aufbau. In die oberste Deckschicht (Verschleißschicht) soll eine Abstreuerung aus einer hellen, sandfarbenen Kies- oder Splittkörnung in den noch heißen Asphalt eingewalzt werden, um den Charakter ländlicher Parkwege hervorzuheben.

Für die nicht befahrbaren Hauszugangswege zu den Appartementwohnungen, die Dauerwohnanlage und die Bewegungsflächen um die Hotelanlage sind Pflaster- und Plattenbeläge aus Betonwerksteinen in unterschiedlichen Abmessungen und mehr oder weniger vergüteten Oberflächen vorgesehen.

Die untergeordneten Wege, Parkwege und einzelne Teilflächen (Vorplatz Liegehalle, oder Bewirtungsflächen der Hotelanlage) sollen einen Aufbau aus wassergebundener Wegedecke mit einer hellen, sandfarbenen Absplittung in Anlehnung an die Oberflächenstruktur und Farbe der Park- und Kastanienallee erhalten.

## 2. Bautechnische Hinweise zum Aufbau Verkehrsflächen

### **Aufbau der Verkehrsflächen in TW II u. III**

#### Verkehrsflächen befahrbar (Kastanienallee u. Parkallee)

*Bauweise: wasserundurchlässig / gebunden*

*Frostschuttschicht / Tragschicht aus Naturstein (keine Recyclingbaustoffe)*

*Tragschicht(en) bituminös gebunden*

*Deckschicht bituminös gebunden (ggf. Gussasphalt)*

*Vollflächige Abstreuerung mit Naturstein (hell), 23 kg/qm, fester Einbau durch Einwalzen in die noch heiße Deckschicht.*

*Ziel: Oberflächenoptik analog wassergebundener Wegedecke*

#### Verkehrsflächen nur begehbar (Parkwege)

*Bauweise: wasserdurchlässig, ungebunden (Tenne)*

*Tragschicht aus Naturstein (keine Recyclingbaustoffe)*

*Tragschicht dynamische Schicht (Natursteingemisch)*

*Deckschicht (Natursteingemisch)*

### **Aufbau der Verkehrsflächen in TW III**

#### Verkehrsflächen befahrbar (außerhalb Kastanienallee u. Parkallee)

*Bauweise: wasserundurchlässig / gebunden*

*Frostschuttschicht / Tragschicht aus Naturstein (keine Recyclingbaustoffe)*

*Bettung aus Sand-Splittgemisch*

*Pflasterbelag aus Betonwerksteinen in unterschiedlichen, kleineren Formaten, Dicken 8-10 cm*

#### Verkehrsflächen befahrbar (Parkplätze frei bewittert)

*Bauweise: wasserundurchlässig / gebunden*

*Frostschuttschicht / Tragschicht aus Naturstein (keine Recyclingbaustoffe)*

*Bettung gebunden (Trasszementbettung mit eingelegter PE-Folie)*

*Pflasterbelag aus Betonwerksteinen in unterschiedlich kleineren Formaten, Dicke 8 cm.*

#### Verkehrsflächen nur begehbar (Hauszugangswege, Nebenwege)

*Bauweise: wasserdurchlässig / gebunden*

*Frostschuttschicht / Tragschicht aus Naturstein (keine Recyclingbaustoffe)*

*Bettung aus Sand-Splittgemisch*

*Pflasterbelag / Plattenbelag aus Betonwerksteinen in unterschiedlich, größeren Formaten, Dicken 6-8 cm*

### 3. Barrierefreiheit

Die Freianlagen werden grundsätzlich behindertengerecht gestaltet.

Bis auf die Bestandsgebäude und dem Neubau ehemalige Liegehalle werden alle Neubauten barrierefrei erschlossen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind Gefälle der befestigten Flächen von < 6° nicht überall zu gewährleisten.

Behindertenstellplätze stehen in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

## D. Ausstattung

### 1. Spielplätze

Die Spielflächen umfassen die Herstellung von unterschiedlichen Spiellandschaften für Kinder verschiedener Altersgruppen.

Zwischen dem Rand des Landschaftsparks und der Streuobstwiese erstreckt sich naturnahe Spielfläche mit verschiedenen Spielmöglichkeiten zum Schaukeln, Klettern, Hangeln, Rutschen, Balancieren usw. Größere Rasenflächen stehen als Bewegungsflächen zur Verfügung. Verschiedene Sitzmöglichkeiten laden unterschiedliche Altersgruppen zum Verweilen ein.

In unmittelbarer Zuordnung zur Hotelanlage befindet sich ein Spielplatz für die jüngeren Altersgruppen (bis 4 Jahre) unter überwiegend betreuter Aufsicht. Das Angebot umfasst im Wesentlichen eine Sandspielfläche sowie kleine Spielgeräte wie Nestschaukel, Balancierstrecken und Wackeltiere.

Der Spielplatz der Dauerwohnanlage ist integrativer Bestandteil der Gemeinschaftsfläche im Zentrum der Anlage. Das Spielangebot für die jüngere Altersgruppe befindet sich in der Nähe des Aufenthaltsbereiches mit Pavillon während sich für die größeren Kinder die angrenzende Hanglage mit Rutsche, Findlingen und Spielgehölz anbietet.

Alle Spielplätze werden DIN konform hergestellt, turnusgemäß TÜV-geprüft und gewartet.

## 2. Einfriedung

Das gesamte Grundstück wird eingefriedet und durch Tür- bzw. Toranlagen an den Zufahrten der Hohen Straße und Frankstraße gesichert.

Es bestehen die Zufahrten zu den Tiefgaragen und den oberirdischen Parkplätzen für die Pkw. Alle weiteren, befahrbaren Flächen bleiben der Feuerwehr bzw. dem Lieferverkehr vorbehalten und werden durch bewegliche Poller gesichert.

Die gestalterische Qualität der Einfriedungen unterscheidet sich entsprechend der unterschiedlichen Freiraumgestaltungen.

### 1. Gebäudebestand mit Appartementhotel

Mit der Bestandsaufnahme der vorhandenen Reste der Einfriedung aus Sockelmauerwerk, Pfeilern und Zaunfüllungen an der Hohen Straße erfolgt eine Rekonstruktion oder Ergänzung in Anlehnung den historischen Bestand.

### 2. Parkanlage mit eingebetteten Neubauten

Der Landschaftspark wird entlang der Grundstücksgrenze mit einer einfachen Zaunanlage aus Stahlmatten- oder Maschendraht gesichert. Im Bereich des neuen, kommunalen Radweges entlang der Frankstraße springt der Zaun zugunsten eines schmalen Pflanzbanketts um ca. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze.

### 3. Dauerwohnanlage

Die Neubauten entlang der Hohen Straße und Frankstraße werden im einem einfachen Sockelmauerwerk in Sitzhöhe (+ ca. 0,45-0,50 m ) und der Topografie des Straßenverlaufs folgend eingefasst. Dahinter wird eine schmale max. 1,00 m hohe Ligusterhecke gepflanzt.

## 3. Beleuchtung

Die befestigten Flächen werden im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht mit Mast- und robusten Pollerleuchten vorgehsehen. Eine insektenfreundliche Leuchtmittelausstattung ist selbstverständlich.

Aus ökologischen Gründen ist vorgesehen, den Kernbereich des Landschaftsparks nachts von einer Nutzung auszuschließen und nicht zu beleuchten. Darüber hinausgehende atmosphärische Beleuchtungsformen sind im Bereich der Parkanlage und der Dauerwohnanlage nicht vorgesehen.

## 4. Fahrradstellplätze

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden in allen Bereichen der Außenanlagen vornehmlich in Gebäudenähe oder im Bereich von Aufenthaltsflächen in ausrei-

chender Anzahl in Form von Anlehnbügel sicher gestellt.

In der Dauerwohnanlage wird ein Fahrradabstellraum eingerichtet. Fahrräder können auch in den Tiefgaragen sicher abgestellt werden.

## E. Sonstiges

### 1. Umgang mit Regenwasser

Das Grundstück befindet sich zum Teil innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (TW II), der überwiegende Teil im TW III.

Ziel ist es, alle Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern.

Davon auszunehmen sind die Niederschläge von den Bestandsgebäuden und den befahrbaren Flächen innerhalb der TW II. Das Regenwasser wird grundsätzlich gefasst und gezielt in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Das Regenwasserkonzept mit den notwendigen Abstimmungen erfolgt auf Basis eines wasserbehördlichen Antrags- bzw. Erlaubnisverfahrens mit der entsprechenden Genehmigungsbehörde.

Die Berechnungsgrundlagen umfassen die Arbeitsblätter bzw. Merkblätter gem. des DWA Regelwerks, DWA-M153, DWA – 138 sowie den Auszug aus dem Kostra-Atlas und den Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100.

Als Grundlage für das Entwässerungskonzept liegt ein Gutachten (Voruntersuchung) zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen vom 29.05.2017 vor. (*Dipl.-Ing. Hartmut Köhler, Am Eichenhang 3, 17440 Zernitz*).

Prinzipiell steht einer flächenhaften Versickerung der Niederschläge in der TW III ausschließlich über die belebte Bodenzone nichts im Wege.

Für alle Dächer der Neubauten der Dauerwohnanlage und Appartementshäuser sind Extensivbegrünungen vorgesehen.

Der Aufbau der Freianlagen auf unterkellerten Flächen (Tiefgaragen) erfolgt über sogenannte Retentionsdächer als intensive Dachbegrünung. Das Regenwasser kann dort einschl. des überschüssigen Wassers von den umliegenden Dachbegrünungen gespeichert werden und stehen den Grünflächen zur Verfügung. Es sind lediglich Notüberläufe erforderlich, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Das Regenwasser von den befestigten Flächen wie Zufahrten, Hauszugänge, Stellflächen, Spielflächen darf im Regelfall ausschließlich über die belebte Bodenzone versickert werden. Wir empfehlen, das Regenwasser der befestigten Flächen in der TW III unmittelbar in die umgebenden Grünanlagen abzuleiten und dort oberflächennah zu versickern.



Weiterhin ist zu prüfen, ob bestimmte Bereiche der befestigten Flächen mit DiBt-zugelassenen, ökologisch wirksamen Versickerungsbelägen befestigt werden können. Für den Fall sind die Bodenverhältnisse an den geplanten Standorten gezielt zu untersuchen.

Aufgestellt:  
Berlin, den 02.05.2019

A handwritten signature in blue ink that reads "Thorsten Kramer". The signature is written in a cursive style with a period at the end.

Dipl.Ing. (FH) Thorsten Kramer  
*(Freier und geprüfter Bau- und Bodensachverständiger)*