SATZUNG DER STADT BERGEN AUF RÜGEN ÜBER DIE **1. ÄNDERUNG** DES **BEBAUUNGSPLANES NR. 50 „WOHNPARK MEHRZWECKPLATZ“** ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13A BAUGB OHNE UMWELTBERICHT

Auftraggeber

Stadt Bergen auf Rügen

Die Bürgermeisterin
Markt 5 - 6

18528 Bergen auf Rügen

Auftragnehmer

THOMAS NIESSEN **BDLA**
Landschafts- und Freiraumarchitektur
Sportplatzplanung ▪ Bauleitplanung

Billrothstraße 20 c

18528 Bergen auf Rügen

Bergen auf Rügen, 26. Februar 2018

Satzung der Stadt Bergen auf Rügen

Über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohnpark Mehrzweckplatz" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohnpark Mehrzweckplatz" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht gefasst.

§ 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohnpark Mehrzweckplatz" umfasst die Baugebietsteilflächen WA_2 (Teilflächen) und WA_3 des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“.

Diese Baugebietsteilflächen werden zur Konkretisierung der baulich zulässigen max. Firsthöhen über NHN in die Baugebietsteilflächen WA2a sowie WA3 und WA3a untergliedert.

§ 2) Bezeichnung des Bebauungsplans

Die Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz” wird nicht geändert.

§ 3) Planzeichnung (Teil A)

Die Planzeichnung wird für den Bereich der Flurstücke 393/26; 393/27; 393/28; 393/29; 393/30; 393/31; 393/32; 393/33; 393/34; 393/35; 393/36; 393/37; 393/38; 393/39; 393/40; 393/41; 393/42; 393/43; 393/44 und 393/45 der Flur 2, Gemarkung Bergen geändert (siehe Planzeichnung, Teil A).

§ 4) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt I.1.2 wie folgt neu gefasst: (Änderungen in kursiv, Streichungen als solche sichtbar).

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

*Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf in der Baugebietsteilfläche **WA_{2a}** mit der in § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO bezeichneten Höhe Firsthöhen von 55,00 m über NHN nicht überschreiten.* ~~Max. FH 53,00 über NHN~~

*Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf in der Baugebietsteilfläche **WA_3** mit der in § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO bezeichneten Höhe Firsthöhen von 51,00 m über NHN nicht überschreiten.* ~~Max. FH 50,00 über NHN~~

*Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf in der Baugebietsteilfläche **WA_{3a}** mit der in § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO bezeichneten Höhe Firsthöhen von 53,00 m über NHN nicht überschreiten.* ~~Max. FH 50,00 über NHN~~

Bergen auf Rügen, den …….

Inhaltsverzeichnis

1. Grundsätze / Ausgangslage 4
1.1 Umfang der Änderung 4
1.2 Ausgangspunkt / Ziele der Planung 4
1.3 Übergeordnete Planungen 4
1.4 Bestandsaufnahme 5
1.5 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts 5
2. Städtebauliche Planung 6
2.1 Nutzungskonzept 6
2.2 Flächenbilanz 6
2.3 Erschließung 6
3. Auswirkungen 7
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 7
3.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt 7

1. Grundsätze / Ausgangslage

1.1 Umfang der Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz" erstreckt sich auf Teilflächen des Bebauungsplans.

In der Planzeichnung (Teil A) erstreckt sich die 1. Änderung nur auf die Flurstücke für den Bereich der Flurstücke 393/26; 393/27; 393/28; 393/31; 393/32; 393/33; 393/34; 393/35; 393/36; 393/37; 393/38; 393/39; 393/40; 393/41; 393/42; 393/43; 393/44 und 393/45 der Flur 2, in der Gemarkung Bergen.

Für den Bereich soll das Maß der baulichen Nutzung und hier die Höhen der baulichen Anlagen neu gefasst und vereinfacht werden. Statt den bisherigen Höhenangaben bezogen auf NHN werden die max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen und hier der Firsthöhen (FH) bezogen auf NHN.

Alle übrigen plangraphischen Festlegungen, einschließlich der Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche für den Änderungsbereich sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt, bleiben mit Ausnahme der redaktionellen Anpassung unverändert erhalten. Um den beschränkten Änderungsumfang kenntlich zu machen, wird die Änderung als unselbständige Änderung aufgestellt.

Da sich der Änderungsbereich auf bebaute Grundstücke im Innenbereich erstreckt, kann die Änderung wie bereits der Ursprungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.2 Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 wird beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortentwicklung, die Anpassung und den Umbau in Verbindung mit der Nachverdichtung einer Wohnbaufläche auf einer ungenutzten innerstädtischen Freifläche zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan werden die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches / der baulich überprägten Flächen nicht in den städtebaulich, landschaftlich und naturräumlich klar erkennbaren Grenzen des Siedlungsbereiches in den Außenbereich hinein erweitert. An diesem Ziel der Planung wird auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich festgehalten.

1.3 Übergeordnete Planungen

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen stellt für den größten Teil des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Eine Änderung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Plansatz 4.1 Nr. 2 LEP ist die Wohnbauentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Bergen auf Rügen ist zentraler Ort, weshalb die Ziele der Siedlungsentwicklung erfüllt werden. Dies geht konform mit den Zielen der Siedlungsentwicklung im RREP Vorpommern (Plansatz 4.1. 3).

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an bebaute Ortslagen und trägt nicht zur Entstehung von Splittersiedlungen bei (entsprechend Plansatz 4.1. Nr. 6 LEP).

1.4 Bestandsaufnahme

Im Änderungsbereich besteht Baurecht nach § 30 BauGB als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO). Zulässig sind eine eingeschossige Bauweise im WA_3 und eine zweigeschossige Bauweise im WA_2 in offener Bauweise mit einer dem Standort angemessenen, hohen baulichen Verdichtung (GRZ 0,4 WA_2 beziehungsweise 0,35 WA_3).

Immissionsschutzrechtlich liegt der Änderungsbereich weitgehend im Lärmpegelbereich I für die Baugebietsteilfläche WA_2 und im Lärmbereichspegel II und kleinflächig III für die Baugebietsfläche WA_3. Nur der Königstraße zugewandte Fassade im Lärmbereichspegel III erfordert einen Lärmschutz gemäß Lärmpegelbereich III.

1.5 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Angesichts der Lage in der Innenstadt von Bergen auf Rügen befinden sich Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts erst in größeren Entfernungen.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ dient der Erschließung einer Freizeitfläche in der Innenstadt der Stadt Bergen auf Rügen. Er verfolgt folgende Ziele:

- Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Stadt als allgemeines Wohngebiet, welches vorrangig dem Wohnen dient,
- Urbanisierung der innerstädtischen wenig genutzten Freizeitflächen,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung (Wegeverbindungen, Verkehrsflächen),
- Ergänzung der Erschließung des Grundstückes bei Beibehaltung des Grundstückzuschnitts,
- Verlust / Umwandlung von städtebaulich ungeordneter, aus naturschutzfachlicher Sicht wenig wertvoller Freifläche,
- Sicherung der bestehenden Baumstrukturen gemäß den Planungszielen,
- Rückbau von nicht mehr genutzten Gebäuden (ehemaliges Heizhaus).

2.2 Flächenbilanz

Die 1. Änderung wirkt sich nicht auf die Flächenbilanz aus.

2.3 Erschließung

Aus der 1. Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben grundsätzlich weiterhin gültig.

3. Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen"; vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des sehr eingeschränkten Änderungsumfangs, der nur die Bezugshöhe der baulichen Nutzung betrifft, sind daher in der Abwägung v.a. zu berücksichtigen:

Die *Belange des Bodenschutzes;* Angesicht der beabsichtigten Änderung der Bezugsgrundlage für die Höhen der baulichen Anlagen erfolgt ein geringerer Eingriff in das Schutzgut Boden und im Hinblick auf eine Stärkung der nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG definierten natürlichen Bodenfunktionen. Hierbei insbesondere für die Bodenfunktionen

- Abbau–, Ausgleichs– und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter, Puffer– und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- Filter sowie Puffer für Schadstoffe

Sonstige *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sind von der 1. Änderung nicht betroffen (siehe Abschnitt 3.2).

Private Belange werden durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten nicht verändert. Die Planänderung wurde durch einen Grundstückseigentümer angestoßen, um die Umsetzung von Vorhaben zu erleichtern.

Mit der Planung werden keine bisher zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Mit der Planung werden auch keine Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bereits vorhanden oder zumindest zulässig wären. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

3.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 1. Änderung erstreckt sich auf einen Bereich mit Baurecht nach § 30 (1) BauGB. Die Änderung berührt nicht die Bebaubarkeit der Grundstücke (Maß der baulichen Nutzung), so dass keine zusätzlichen Eingriffe entstehen und die diesbezüglichen Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt weiterhin gültig bleiben.

Durch die geänderte Nutzung entsteht für das Umfeld keine wesentlich andere Situation. Die Verbreiterung des Nutzungsartenkatalogs entspricht grundsätzlich der vorhandenen und zulässigen Art der Umgebungsnutzung. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits im Umfeld zulässig wären, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, den 26. Februar 2018

Thomas Nießen

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen