

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Kapitänhäuser“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Breege / Rügen

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
1.3) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	3
1.4) Ziele der Planung.....	4
2) Auswirkungen.....	5
2.1) Abwägungsrelevante Belange.....	5
2.2) Auswirkungen auf Erschließung.....	5
2.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 1. Änderung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet, jedoch nur auf einzelne Festsetzungen. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die Lage bzw. der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen der Gebäude 1, 2, 3 und 6 (Baufenster);
- die Angabe der zulässigen First- und Traufhöhen,
- das GFLR 1 (Fuß- und Fahrradweg) wird gemäß der neuen abgestimmten Trasse angepasst, das GFLR 2 (Zugang von Nordosten) entfällt, da auch der Zugang von externen Gästen über den zentralen Eingang erfolgen muss,
- bei Zuordnung der jeweils zulässigen Grundfläche zu den einzelnen Baufenstern bei in Summe insgesamt unverändertem Gesamtumfang der Versiegelung.

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden hinsichtlich einer Definition der Trauf- und Firsthöhe ergänzt und gelten ansonsten aber unverändert fort. Veraltete rechtliche Bezüge werden redaktionell angepasst. Hinsichtlich der Festsetzungen zur Gestaltung wird klargestellt, dass mit Dachterrassen allgemein begehbare Dächer gemeint sind.

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben gewahrt. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise gelten insgesamt weitestgehend unverändert fort. Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

Die Planung basiert auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans (vgl. Abbildung 1).

1.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Breege verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich wie das Umfeld als gemischte Baufläche dar.

1.3) Bestehende / zulässige Nutzungen

Der rechtskräftige vB-Plan sieht ein sonstiges Sondergebiet „Kapitäns Häuser“ für die Fremdenbeherbergung mit gebäude- bzw. baufensterbezogenen Festsetzungen zur zulässigen GR sowie zu trauf- und Firsthöhe vor.

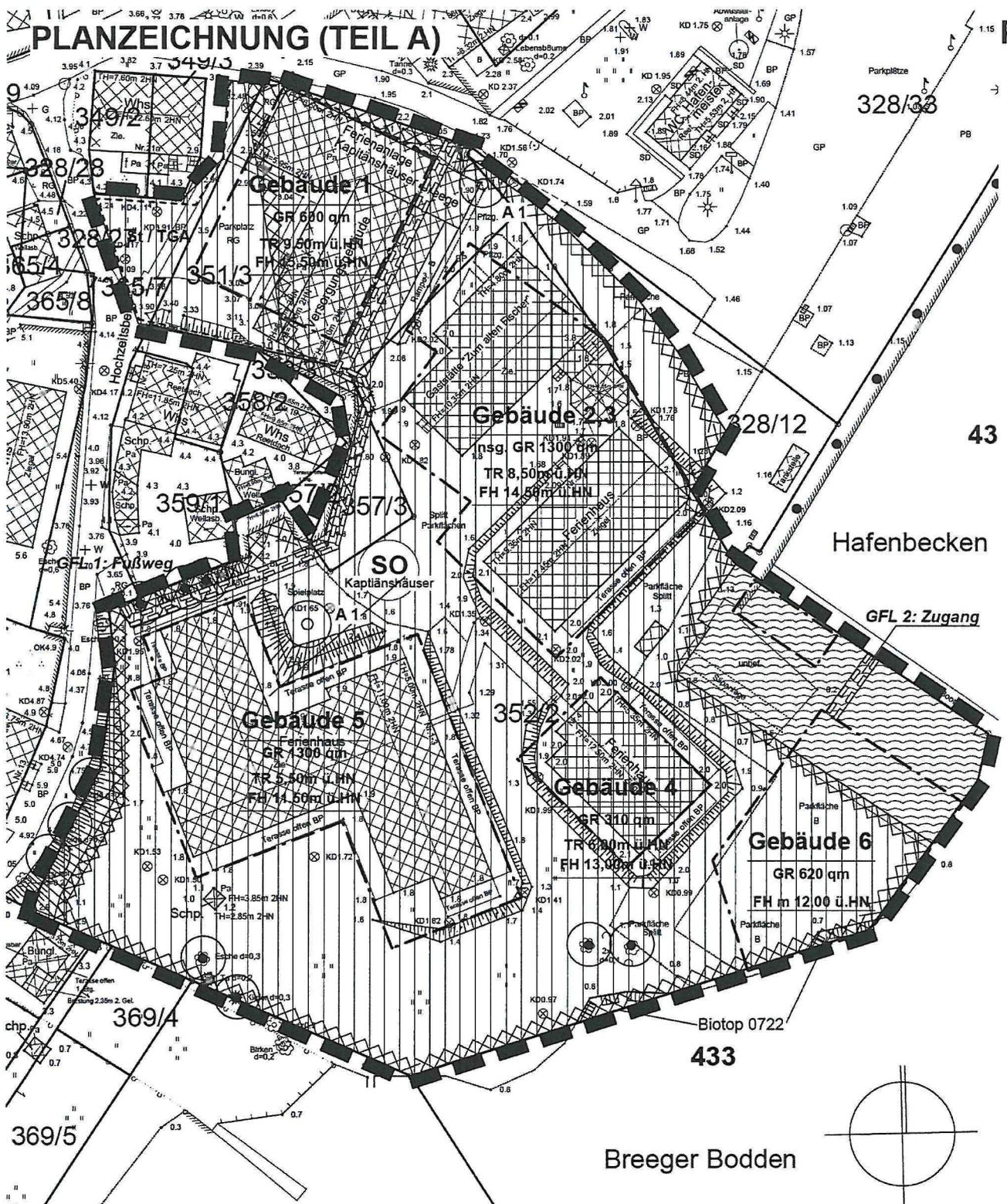


Abbildung 1: Ursprungsfassung (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Lageplan Hochbauentwurf, Stand 02/2013, Drebing Ehmke Architekten

1.4) Ziele der Planung

Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan sieht entlang des Hafens eine neue Bebauung vor (Gebäude 1 bis 3). Um gewerbliche Nutzungen zu unterstützen (Gastronomie, Läden) wird eine möglichst intensive Verzahnung mit den öffentlichen Raum angestrebt. Daher soll zukünftig auf eine winkelförmige Ausbildung der Gebäude zugunsten einfacher rechteckiger Formen verzichtet werden. Die Höhenlage des Erdgeschossfußboden der Gebäude wird jeweils niveaugleich auf die geplante neue Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen im Hafen ausgerichtet.

Trauf- / Firsthöhen

Im Zuge der Änderung werden die Baufenster sowie die Höhenfestsetzungen dem hochbaulichen Konzept angepasst. Dabei ist das Bemessungshochwasser (1,95m HN) als neue Erdgeschossfußbodenhöhe zugrunde zu legen. Für Gebäude 1 (Rezeption) ist zudem die im Zuge des geplanten Straßenausbaus (mit einer verbesserten, bustauglichen Ausfahrt aus dem Hafen auf die Dorfstraße) anzuhebende Straßendecke als vorgegebene Anschlusshöhe zu berücksichtigen. Die Erschließung (mit Kurzzeitstellplätzen) soll zukünftig vom Hochzeitsberg aus erfolgen, um keinen zusätzlichen Verkehr in den Hafen hineinzuziehen.

Entsprechend der Gestaltungsabsicht, die Baumassen unter großen, charakteristischen Dächern zu verstecken, wird die zulässige Firsthöhe angehoben bei gleichzeitiger Verringerung der zulässigen Traufhöhe. Um eine reibungslose Umsetzung zu erleichtern, wird zudem der nicht durch gesetzliche Vorgaben ausgeprägte Begriff der Trauf- und Firsthöhe ergänzend hinsichtlich der zuläs-

sigen Abweichungsmöglichkeiten für Dachaufbauten bestimmt.



Abbildung 3: Ansicht Haus 3 vom Hafen (Gaststätte), Drebing Ehmke Architekten

Insgesamt ergeben sich damit folgende Veränderungen:

- Gebäude 1: TR 9,0m, FH 16,65m statt bisher TR 9,5m, FH 15,5m
- Gebäude 2 / 3: TR 8,0m, FH 15,65m statt bisher TR 8,5, FH 14,5m
- Gebäude 4: unverändert TH 6,0m, FH 13,0m
- Gebäude 5: unverändert TH 5,5m, FH 11,5 m
- Gebäude 6: unverändert FH 12,0m

zulässige Grundflächen

Die Größe der Grundflächen der geplanten Gebäude wird in Summe nicht verändert (insgesamt 4.130 qm), jedoch den einzelnen Baufenstern in leicht geänderter Form zugewiesen. Durch die Teilung des bisher zusammengefassten Baufensters für Gebäude 2 und 3 muss auch die zulässige Grundfläche zukünftig getrennt ausgewiesen werden (500 qm und 800 qm statt bisher 1.300 qm).

Das auf dem bestehenden Parkplatz am Ufer geplante Wellnessgebäude (Gebäude 6) wird gegenüber der bisherigen Planung aus funktionalen Erwägungen um 120 qm auf nunmehr 740 qm vergrößert. Im Gegenzug wird die zulässige Grundfläche für Gebäude 5 auf den tatsächlichen Bestand von 1.180 qm zurückgenommen (entspricht Gebäudegrundfläche einschließlich der umlaufenden Terrassen).

Die zulässigen Flächen für sonstige Versiegelungen (vgl. § 19 (4) BauNVO) sind auch für das überarbeitete Konzept ausreichend bemessen.

2) Auswirkungen

2.1) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche sowie private Belange hervorzurufen.

2.2) Auswirkungen auf Erschließung

Die Planung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Das Plangebiet ist bebaut und erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung des B-Plangebietes kann mit Anschluss an die in der Dorfstraße vor-

handene Versorgungsleitung DN 150 AZ erfolgen.

Die Schmutzwasserableitung aus dem B-Plangebiet kann über die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Dorfstraße erfolgen.

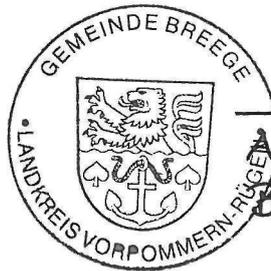
Die Löschwasserversorgung kann mit maximal 48 m³/h über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgen. Voraussetzung dafür ist die Errichtung eines entsprechenden Hydranten mit Anschluss an die Versorgungsleitung DN 150 AZ in der Dorfstraße. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich (z.B. Entnahmestelle aus dem Hafenbecken).

2.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts des geringen Planungsumfangs ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich nachteilig auf Natur und Umwelt auszuwirken. Die Versiegelung bleibt auf das ursprünglich festgesetzte Maß begrenzt. Die Aussagen des Umweltberichts der Ursprungsplanung bleiben weiterhin gültig.

Ostseebad Breege, Februar 2014

ausgefertigt: 8.5.2014



Vetters

A. Vetterick
Bürgermeister