Begründung

zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 26
der
Stadt Bergen auf Rügen

„Wohnbebauung Rugard“

für das Gebiet

nördlich der Rugardstraße und
westlich der feuerwehrtechnischen Zentrale,
für die Flurstücke 24, 20/8 und 21 der Flur 6

Aufgestellt:
Jacobsen, Drews & Wuttig
Architekt, Stadtplaner und beratende Ingenieure
Knieperdamm 74
18435 Stralsund

19. September 2001

bgpb0403

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat mit Aufstellungsbeschluss vom 13.10.1999 das Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 eingeleitet.

2. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 26 umfasst die Flurstücke 24, 20/8 und 21 der Flur 6 nördlich der Rugardstraße und westlich der feuerwehrtechnischen Zentrale.

Die Größe des Bebauungsplanes beträgt ca. 9.540 qm und wird in der Planzeichnung durch eine breite graue Linie umgrenzt.

Die auf dem Grundstück noch vorhandenen gewerblichen Anlagen (Ehemalige Tankstelle und Lagergebäude) werden nicht mehr genutzt und stehen leer.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergen ist das Bebauungsplangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Bei der hier ausgewiesenen Fläche handelt es sich um einen früheren landwirtschaftlichen Stützpunkt. Diese nicht mehr genutzten Betriebe werden auch im Flächennutzungplan der Stadt Bergen überplant. Die bestehenden Siedlungskörper können so einer logisch ergänzenden Rand- und Lückenbebauung zugeführt werden.

Der momentane tatsächliche Bevölkerungsrückgang der Stadt Bergen ist hauptsächlich auf fehlende attraktive, qualitativ hochwertige Wohnungen zurückzuführen. Eine positive Entwicklung wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 unterstützt.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Umsetzung der Ziele des Flächennutzunplanes in anwendbares Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da die Maßnahme durch die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen eG umgesetzt werden soll, dessen konkrete Vorstellungen mit den Zielen des F-Planes konform gehen, wird in diesem Fall das Baurecht durch einen vorhabenbezogenen B-Plan erreicht.

5. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende B-Plan ist gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesbauordnung aufgestellt worden.

6. Planungsziele

Das Gelände soll mit hochweriger Wohnbebauung überplant werden. Um langfristig eine dynamische Entwicklung zu erhalten, soll die Möglichkeit gegeben werden, nicht störende Handwerksbetriebe oder Praxen im Gebiet unterzubringen. Damit wird das Ziel Arbeit und Wohnen zu verknüpfen abgesichert.

7. Erläuterung zu den einzelnen Planungsabsichten

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 werden als „allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

7.1 Im nördlichen Teil Baugrundstücke für Wohngebäude

GRZ: 0,4
Vollgeschosse: II
Dachneigung 25° - 55°
Bauweise: o (offen)

7.2 Im südlichen Teil ein Baugrundstück mit der Möglichkeit des Geschosswohnungsbaus

GRZ: 0,3
Vollgeschosse: II
Dachneigung: 25° - 55°
Bauweise: o (offen)

7.3 Stellplatznachweis

Die Stellplätze für die Wohnhäuser werden auf den Grundstücken selbst untergebracht.
Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen.

16	Grundstücke mit Wohnhäusern 1 ST/W	16	Stellplätze
1	Grundstück für den Geschosswohnungsbau	18	Stellplätze
		34	Stellplätze

Gemäß EAE erforderliche öffentliche Parkplätze:
1 Parkplatz / 3-6 Wohnungen

ausgewiesen: 7 Parkplätze = 1 Parkplatz / 4,9 Wohnungen

8. Erschließung

b) Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden über eine an die Rugardstraße anschließende Straße erschlossen, die in einem Wendehammer mit dem Durchmesser von 23 m endet.

c) Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über das Trennsystem der Stadt Bergen abgeleitet. Der Anschluß wurde mit Schreiben vom 13.7.2001 vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund genehmigt. (Anlage Genehmigung 1. Seite)

Das anfallendes Regenwasser wird direkt versickert, gespeichert, oder auch weiterverwendet. Für die Aufnahmefähigkeit des Bodens wurde ein Gutachten des Büros Weiße vom 26.03.2001 erbracht. (Anlage Seite 1 und 6)

Für das Gebiet wurde durch das Tiefbauplanungsbüro Wastra-Plan im Auftrag des Planungsbüros **jacobsen.drews.wuttig** stralsund auf der Basis der genehmigten Konzepte und der Gutachten eine Planung für Regenentwässerung und die Versickerung entwickelt. Diese Planung wird Teil des städtebaulichen Vertrages des Vorhabenträgers mit der Stadt Bergen auf Rügen und ist damit vom Vorhabenträger umzusetzen.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Firma e.dis Nord AG, Fürstenwalde/Spree, sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen in Bergen.
Zur Zeit quert eine Trinkasserleitung das Plangebiet. Diese soll künftig fortfallen. Die Leitung versorgt ein nordöstlich gelegenes Wohnhaus. Zur künftigen Versorgung des Hauses wird über ein Leitungsrecht der Anschluß an die neu zu erstellende Wasserversorgung in der Planstraße sichergestellt.

Die Versorgung des gesamten Stadtgebietes von Bergen mit Gas wird durch die EWE AG wahrgenommen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen in Bergen. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches kann eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde zwei Stunden lang aus dem zentralen Trinkwasserrohrnetz vorgehalten werden.

Die Müllentsorgung liegt z. Z. in privater Hand der Firma Nehlsen, Samtens.

Den umfassenden Anschluss an das Telefonnetz gewährleistet die Deutsche Telekom AG.

9. Grünordnung

Bei der Fläche handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die durch die frühere Nutzung als gewerbliche Baufläche mit Tankstelle, Lager etc. einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und intensiv durch landwirtschaftliche Nutzungen belastet war.
Bei Bohrungen auf dem Gelände ergaben sich allerdings keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen.

Die künftige Wohnnutzung mit einer GRZ unterhalb der in der BauNVO vorgegebenen Werte, führt in Verbindung mit der gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen zu einer offensichtlichen Verbesserung der Situation. Ein Grünordnungsplan wird nicht aufgestellt.

Für das Gebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen. Sie wird für den Plangeltungsbereich nicht eingeschränkt und ist bei Eingriff in die Baumstruktur zu beachten.

Im nördlichen Teil des Plangebietes grenzt mit Abstand ein Waldstreifen an. Zur Umsetzung der Maßnahme wurde in einem Gespräch auf dem Gelände am 14.3.2001 mit der Forstverwaltung eine Abstimmung herbeigeführt. Die Schutzzone wird auf 20m bis zur Waldgrenze reduziert. (Anlage: Aktenotiz vom 15.3.2001) Der Waldschutzstreifen wird von jeglicher Bebauung freigehalten.

10. Kosten

Die Kosten der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 trägt der Vorhabenträger.

Bauleitplanung	ca. DM	17.000,--	=	€	8.691,96
Vermessung	ca. DM	26.000,--	=	€	13.293,59
Tiefbauplanung	ca. DM	50.000,--	=	€	25.564,59
Erschließung	ca. DM	650.000,--	=	€	332.339,72
	ca. DM	**743.000,--**	**=**	**€**	**379.889,86**

Bergen auf Rügen, 19.09.2001

Stadt Bergen auf Rügen

(Bürgermeisterin)