



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 44 „Bahnhofsquartier“**

**früher „Bahnhofsquartier / Gesundheits-Akademie-Rügen“**

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
ohne Umweltbericht**

**Gemeinde Bergen auf Rügen  
Satzungsfassung**

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Bahnhofsquartier“, früher „Bahnhofsquartier / Gesundheits-Akademie-Rügen“, Stadt Bergen auf Rügen

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
1.1) Umfang der Änderung .....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung .....	3
1.3) Übergeordnete Planungen .....	3
1.4) Bestandsaufnahme .....	3
1.5) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts .....	4
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1) Nutzungskonzept .....	5
2.2) Flächenbilanz .....	6
2.3) Erschließung .....	6
<b>3) Auswirkungen</b> .....	<b>6</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	6
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. 44 „Bahnhofsquartier“, früher Bebauungsplan Nr. 44 „Bahnhofsquartier – Gesundheits-Akademie-Rügen“ erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 44. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Bezeichnung geändert, da der bisherige Verweis der Benennung auf eine Gesundheitsakademie nicht mehr zutreffend ist. Mit dem Wegfall des Sondergebiets für eine Gesundheits-Akademie verliert die ursprüngliche Bezeichnung des Bebauungsplans ihre Berechtigung, so dass über den Änderungsbereich hinaus die Bezeichnung des Bebauungsplans insgesamt angepasst werden muss, um sachgerecht Anstoßwirkung zu entfalten.

In der Planzeichnung (Teil A) erstreckt sich die 1. Änderung nur auf den Bereich des bisherigen Sondergebiets, bestehend aus den Flurstücken 41/2, 42, 43/1, 43/2, 49 (teilw.) der Flur 9, Gemarkung Bergen mit insgesamt gut 0,5 ha. Für diesen Bereich sollen die Art der baulichen Nutzung neu gefasst und die Baugrenzen vereinfacht werden. Statt eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Die einbezogene Verkehrsfläche wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung zur Erschließung der anliegenden Grundstücke im Wesentlichen bestandsorientiert als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen (statt als Fußgängerbereich).

Alle übrigen plangraphischen Festlegungen, einschließlich der Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche für den Änderungsbereich, sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt bleiben mit Ausnahme einer 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. 44 sollte seinerzeit die Revitalisierung des Bahnhofsviertels vorbereitet werden. Als zentraler Baustein der Entwicklung des innenstadtnahen Bereichs und als regional ausstrahlendes Leuchtturmprojekt sollte im Bereich des früheren Schulgebäudes eine Gesundheits-Akademie-Rügen angesiedelt werden.

Da sich die Gesundheits-Akademie nicht umsetzen ließ, soll nun eine offenere Nutzungsfestlegung für den Bereich erfolgen. Damit sollen vor allem die aus dem engen Nutzungsartenkatalog der Sondergebietsausweisung resultierenden Hindernisse bei der Wiedernutzung der Fläche abgebaut werden.

### **1.3) Übergeordnete Planungen**

#### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Baugebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 44 gemischte Bauflächen dar. Auf die anfänglich beabsichtigte Berichtigung für den Bereich des Sondergebiets wurde verzichtet, da die in den Sondergebieten vorgesehenen Nutzungen auch in Mischgebieten regelmäßig zulässig sind, so dass auch der Ursprungsbebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden konnte.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgte Mischgebietsausweisung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.



Abbildung 1: FNP (Ausschnitt), Ursprungsfassung ohne Änderungen

#### Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP) ist die Stadt Bergen auf Rügen Mittelzentrum und regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort. Nach 4.1(6) RREP ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

### **1.4) Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet besteht aus dem früheren Schulstandort. Die frühere Grundschule (Flst. 43) liegt nach der Nutzungsaufgabe seit Jahren brach. Der angrenzende Flachbau (Flst. 42, 41/2) wird durch die Kreismusikschule genutzt.

Das direkte Umfeld ist geprägt durch mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser, den Bahnhof der Stadt Bergen sowie reine Wohnbebauung, vor allem südwestlich bzw. südlich der Friedensstraße.

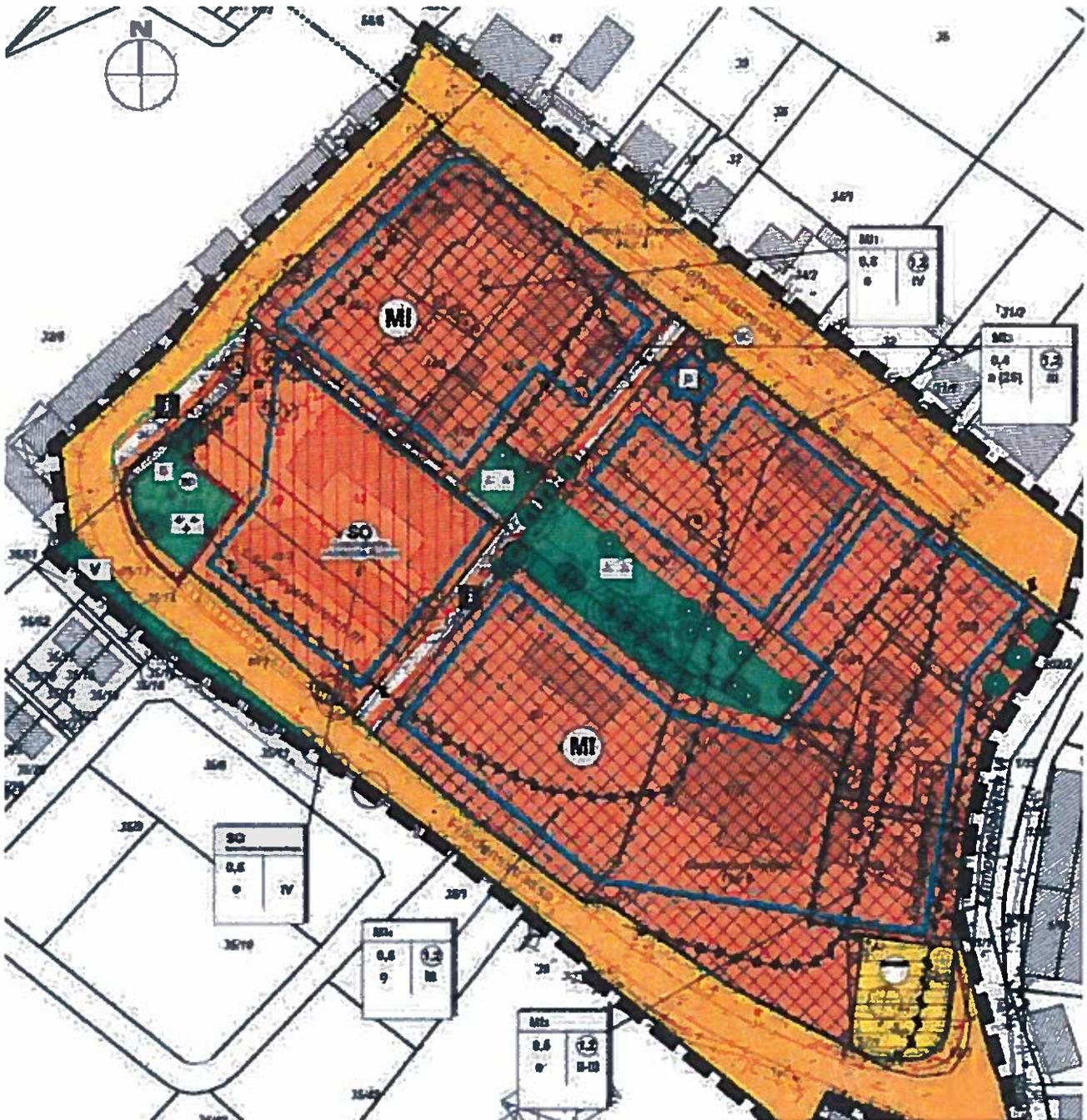


Abbildung 2: Planzeichnung Ursprungsplan, ohne Maßstab

Im Änderungsbereich besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Zulässig ist eine viergeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer dem Standort angemessenen, hohen baulichen Verdichtung (GRZ 0,6). Der Bereich des Ehrenfriedhofs, der als Bodendenkmal geschützt ist, wurde seinerzeit aus dem Baugebiet ausgespart und liegt dementsprechend auch außerhalb des Änderungsbereichs.

Immissionsschutzrechtlich liegt der Änderungsbereich weitgehend im Lärmpegelbereich III, nur die südwestliche, der Friedensstraße zugewandte Fassade erfordert einen Lärmschutz gemäß Lärmpegelbereich IV.

### 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.

Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich der als Bodendenkmal ausgewiesene Ehrenfriedhof (FHF), der bei den Planungen unverändert berücksichtigt wird.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Mit der 1. Änderung sollen die spezifischen Vorgaben der bisherigen Sondergebietsausweisung zugunsten einer größeren Flexibilität aufgehoben werden. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird an die der umliegenden Siedlungsflächen angepasst.

Mit der neuen Ausweisung als Mischgebiet wird der innerstädtischen, zentralen Lage am Bahnhof entsprechend eine Wohn- und Geschäftsnutzung vorbereitet. Gewerbliche Nutzungen (Büro- / Dienstleistungen sowie Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften) und Wohnnutzungen sollen qualitativ gleichberechtigt nebeneinander bestehen. Dabei ist sowohl eine horizontale Mischung (kleinteilig nebeneinanderliegend) als auch eine vertikale (geschossweise unterschiedliche Nutzungen) möglich. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme voraus, entspricht jedoch dem städtischen Charakter des Bahnhofsquartiers.

Aus dem breiten Nutzungsartenkatalog des § 6 BauNVO wurden im Rahmen der Ursprungsplanung nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. An dieser Einschränkung wird auch für die neu als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen festgehalten. Erstere würden angesichts einer großen Flächeninanspruchnahme der Lagegunst des Gebiets als „Tor zur Innenstadt“ sowie dem städtebaulichen Anspruch auf verdichtete Bebauung widersprechen. Letztere wären abseits der Ringstraße falsch lokalisiert und würden die aus Gründen des Ortsbilds angestrebte Raumkante in Frage stellen.

Zulässig sind demnach wie in der Nachbarschaft auch im Plangebiet zukünftig

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sowie ausnahmsweise Vergnügungsstätten.

Für das frühere Schulgebäude (Flst. 43) ist derzeit die Ansiedlung einer privaten Tourismusakademie mit Internat beabsichtigt. Durch den benachbarten Bahnhof / Busbahnhof besteht eine gute Anbindung an die Ostseebäder.

Eine private Tourismusakademie ist – sofern staatlich anerkannte Abschlüsse verliehen werden – als Anlage für kulturelle und soziale Zwecke anzusprechen. Auch bei überwiegend gewerblicher Ausrichtung würde eine Tourismusakademie als sonstiger Gewerbebetrieb im Mischgebiet zuzulassen sein. Das angebundene Internat ist voraussichtlich als Wohngebäude einzustufen, wenn erkennbar ist, dass es die Auszubildenden zwecks eigengestalteter Lebensführung freiwillig beziehen. Eine gemeinschaftliche Verpflegung und auch eine Hausordnung stehen der Einstufung als Wohngebäude nicht entgegen, wenn die Bewohner in Ein- oder Mehrbettzimmern ihre Lebensführung im Übrigen selbst gestalten können. Auch bei einer Einstufung als Wohnheim mit nur vorübergehender Unterbringung wäre das Internat jedoch als sonstiger Gewerbebetrieb im Mischgebiet zulässig.

Da entgegen den ursprünglichen Vorstellungen die Grundstücke 43 sowie 42 und 41/2 nicht vereinigt, sondern dauerhaft mit zwei separaten Nutzungen bebaut werden sollen, werden die Bauferns-

ter grundstücksbezogen vereinfacht und angepasst.

## **2.2) Flächenbilanz**

Mit der Änderung werden rund 4.900 qm bisheriges Sondergebiet neu als Mischgebiet ausgewiesen. Die 1. Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz ansonsten nicht 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.

Angesichts der nunmehr separaten Nutzungen im Bereich des früheren Sondergebiets ist der Stichweg auch zukünftig zur Erschließung erforderlich, so dass keine Umwidmung in einen reinen Fußgängerbereich erfolgen kann. Angesichts der Böschung ist der frühere Grundschulstandort vom Bahnhofsvorplatz aus für Fahrzeuge nicht erreichbar.

Als Voraussetzung für die Ansiedlung der Gesundheits-Akademie-Rügen war ursprünglich wegen des zu erwartenden Stoßverkehrs nach Veranstaltungen der Ausbau des Knotens Ringstraße (L 301) / Friedenstraße durch eine Lichtsignalanlage beabsichtigt, der nunmehr nicht mehr erforderlich wird.

## **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, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

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

- die *Belange des Bildungswesens*; Angesichts der Sondergebietsausweisung waren die Flächen bisher für entsprechende Nutzungen reserviert. Die ursprünglich angestrebte Gesundheits-Akademie konnte jedoch nicht verwirklicht werden. Aufgrund des engen Nutzungsartenkatalogs bestehen deutliche Einschränkungen, die auch die Ansiedlung anderer Bildungseinrichtungen erschweren (z.B. keine Zulässigkeit für Internatsnutzung). Mit der Mischgebietsausweisung werden Hindernisse abgebaut. Die Kreismusikschule ist Bestand und stellt als öffentliche Bildungseinrichtung auch weiterhin eine zulässige Nutzung dar.

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

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

Mit der Planung werden keine bisher zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die bisher zulässigen Anlagen für Fort- und Weiterbildung (Bildungs- und Kongresszentrum) sind als Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch weiterhin zugelassen, bei überwiegend gewerblicher Ausrichtung auch als sonstige Gewerbebetriebe. Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Läden sind in Mischgebieten uneingeschränkt zulässig.

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 seit Aufgabe der schulischen Nutzung brachliegenden 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 Planänderungen haben weder Einfluss auf den geplanten Umgang mit Bäumen und Gebäuden noch auf die Belange des Baumschutzes oder des Artenschutzes. 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.

Bergen auf Rügen, November 2018