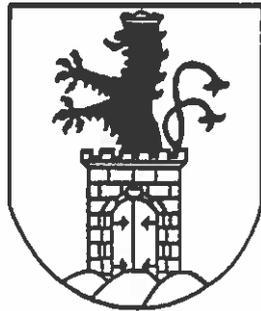


Stadt Bergen auf Rügen



Satzung zur 1. Änderung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20
„Parkhaus Parkstraße“

Begründung

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 Stadt Bergen auf Rügen

Stand 20.12.2001

1.0 Vergrößerung des Geltungsbereichs

Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 47 / 4 (NEU: 47/5) Flur 8 mit ca. 1140 m² wird in den Geltungsbereich des B-Plans in das SO2, Betreutes Wohnen und Altenpflege einbezogen. Hierdurch wird die aus liegenschaftlichen Gründen bisher nicht mögliche Verlängerung des nördlichen Wohntraktes auf die Länge des Parkhauses und eine wesentliche Vergrößerung der Gartenflächen realisierbar.
Dem Flächenzuwachs von ca. 1140 m² stehen zusätzliche 8 Wohnungen gegenüber (ca. 460 m² WFL).

2.0 Veränderung der überbaubaren Flächen

2.1 Die überbaubare Fläche des nördlichen Wohntraktes wird um ca. 22 m nach Osten ausgeweitet, die Baugrenze wird zur baurechtlichen Absicherung der städtebaulichen Ziele zum Teil als Baulinie, der bisherige Höchstwert für Geschosshöhe und Firsthöhe zwingend festgesetzt. Die Trennung der Wohnbautrakte durch eine schmale Erschließungszone wird durch Baulinien festgesetzt.

Begründung:

1. Das Verlängern des nördlichen Baukörpers bis zur östlichen Flucht des Parkhauses ermöglicht eine weitere Einbindung und Abschirmung des Parkhauses auf die volle Länge. Dadurch entsteht ein ungestörter, absolut ruhiger Wohnhof für die geplante Einrichtung.
2. Die zentrumsnahe Lage erfordert und rechtfertigt grundsätzlich eine verdichtete Bebauung, also einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Eine entsprechende Verdichtung ermöglicht die für ein sozialverträgliches Mietniveau günstige größere Anzahl von Wohnungen und die für eine intensive Betreuung notwendigen kurzen Wege. Dies ist eine Voraussetzung für eine langfristige Funktionsfähigkeit der Einrichtung.
3. Der auf 9-10 m festgesetzte Abstand zwischen der Laubengangseite des Wohnbaus und dem Parkhaus ist erforderlich, um durch eine möglichst weit nördlich liegende Wohnzeile einen möglichst großen Wohnhof auf der Südseite für das Betreute Wohnen mit 53 Wohneinheiten sicher zu stellen. Es wäre nicht vertretbar, eine für das gesunde Wohnen so wichtige Gartenfläche auf die nicht nutzbare Nordseite entlang des Parkhauses zu legen.
4. Der weitgehend offene Baukörper des natürlich belüfteten und belichteten Parkhauses ist soweit möglich in das Gelände und in die Bebauung eingebunden und dadurch abgeschirmt. Auf der Nord- und Ostseite geschieht dies durch die Lage im Geländeeinschnitt, auf der Südseite durch den verringerten Abstand zur Erschließungsseite der Wohnbebauung. Dieser Abstand (9,0 – 10,0 m!) ist jedoch ausreichend für die Durchlüftung und Belichtung des Parkhauses und der Erschließungsseite des Wohngebäudes, wo keine Lüftungsfenster von Aufenthaltsräumen zugelassen sind. (Abstände dieser Größenordnung sind in innerstädtischen Straßen auch mit KFZ-Verkehr häufig anzutreffen.)

5. Die geplante Bauweise und die Lage und Abstände der Baukörper steht im Einklang mit den Anforderungen nach § 1 BauGB.

Abs. 5.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

- da keine Fenster von Wohn- oder Aufenthaltsräumen zum Parkhaus oder zu den Gebäudezwischenräumen orientiert sind, mögliche Schallimmissionen Aufenthaltsräume also nicht beeinträchtigen.
- da die zu erwartenden KFZ-Schadstoff-Immissionen an der Nordfassade des Wohntraktes deutlich unterhalb der zulässigen Schwellenwerte liegen (siehe Gutachten);
- da durch eben diesen geringeren Abstand zum Parkhaus auf der Wohnseite abgeschirmte entsprechend größere Gartenflächen und somit gesündere Wohnverhältnisse entstehen. Die Abschirmung des Parkhauses wirkt sich im Zusammenhang mit der geschlossenen Süd-West-Ecke des Parkhauses schalltechnisch günstig auch auf die Wohnbebauung westlich der Parkstraße aus.
- da die den Laubengängen und den Gebäudezwischenräumen zugeordneten (nicht notwendigen) Küchenfenster dem Kommunikationsbedürfnis der Bewohner dienen. Solche Laubengangfenster entsprechen dem bei Altenwohnungen üblichen Standard.

Abs. 5.3 Durch die Zweckbindung der Anlage für betreutes Wohnen / Altenpflege in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus werden die sozialen Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigt, da das eigenständige Wohnen alter Menschen hierdurch wesentlich verlängert werden kann. Auch die offenen Laubengänge und Verbindungsflächen unterstützen das Gefühl von Eigenständigkeit, sichern aber gleichzeitig Service und Betreuung.

Abs. 5.4 Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Anlage nicht gestört, da die Gebäude in einer Senke angeordnet sind.

Abs. 6. Öffentliche Belange werden durch diese Planänderung nicht berührt. Die bergseitigen Nachbarn werden nicht beeinträchtigt, da die festgesetzte Firsthöhe unterhalb der EG- Fläche der bergseitigen Gebäude liegt. Die Wohnbebauung Parkstraße erfährt durch diese Änderungen keine Beeinträchtigung.

Sonstige Belange gem. § 1 und § 1a BauGB werden nicht berührt.

Eine UVP und somit ein Umweltbericht gem. §2a, Bau GB ist nach UVP VwV Anhang 1 nicht erforderlich, da keine Auswirkungen auf Umwelt im Sinne des §2 Abs. 1 Satz 2 UVPG erkennbar sind.

2.2 Die überbaubaren Flächen des Südtraktes werden geringfügig Richtung N-O verändert.

Begründung:

Die Verlängerung der mit 2 Vollgeschoßen bebaubaren Fläche um ca. 2,5 m nach Osten ergibt sich aus grundrüblichen Bedürfnissen.

Die Verlängerung der nur im UG überbaubaren Fläche um weitere 3,5 m dient der genehmigungsrechtlichen Absicherung des Sauna-Gartens.

Das gesamte Baufeld wird zur Sicherung des südlichen Grenzabstandes um ca. 1,2 m nach Norden gedreht.

Diese Veränderungen sind insgesamt geringfügig und haben keinerlei negative Auswirkungen.

Sie berühren die Grundzüge der Planung nicht.

3.0

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fußgängerstege mit Treppen zum hangseitigen Gelände**

Begründung:

Um den vielfach gehbehinderten Bewohnern aus geeigneten Obergeschossen die Möglichkeit eines höhengleichen Zuganges zum oberen Gartenbereich zu geben, sind filigrane Verbindungsstege und Treppen geplant. Diese dienen gleichzeitig als 2. Fluchtweg von den Laubengängen. Die Stege werden innerhalb der Verkehrsfläche so platziert, dass Bäume nicht gefährdet werden.

4.0

Festsetzung der Geländeanschnitte an die Gebäude

Begründung:

Das gesamte Baugelände wurde als provisorischer Parkplatz genutzt. Die für das Parken hergestellten provisorischen Geländeoberflächen sind in der jetzigen Höhe überwiegend nicht für ein gesundes und sicheres Wohnen geeignet. Die „natürliche Geländeoberfläche“ ist auf dem gesamten Baufeld nicht mehr vorhanden. Um die Baukörper zu den Gartenflächen und zur Parkstraße hin städtebaulich vernünftig in das umgebende Gelände einbetten zu können und um den EG-Wohnungen und den Gemeinschaftsbereichen barrierefreie Ausgänge zum Garten bzw. zu Wohnterrassen zu ermöglichen, werden die Geländehöhen entlang den Fassaden festgesetzt. Sie werden jeweils bis zum natürlichen Gelände bzw. zur gepl. Höhe der Parkstraße anmodelliert (siehe Festsetzung Nr. 1.6 des B-Planes Nr. 20).

5.0

Grünordnung

Die hinzugewonnene Teilfläche der Parzelle 47/4 (Neu 47/5) mit ca. 1.140 m² wird nur zu ca. 10 % überbaut. 90 % der Fläche werden Gartenfläche ohne Versiegelung. Die vorhandenen Obstgehölze werden zur Erhaltung festgesetzt und durch einzelne Bäume ergänzt.

Im südöstlichen Gartenbereich ist ein überdachter Sitzplatz (Sonnen / Regenschutz) geplant. Seine genaue Lage ergibt sich aus den örtlichen Verhältnissen von Bewuchs und Gelände.

Das Nähere wird durch den Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag festgelegt.

Zusammenfassung:

Die vorliegende 1. Änderung des VbB-Planes Nr. 20 ist städteplanerisch, und für ein gesundes Wohnen sinnvoll. Die Festsetzungen sind zur Sicherung dieser Ziele notwendig. Öffentliche oder private Belange werden nicht beeinträchtigt.

Der Planverfasser:

Die Bürgermeisterin:

Berlin, den 20.12.01

Bergen, den 11.03.02

Mann+Partner

Stadt Bergen auf Rügen