

Bebauungsplan

Nr. 44

„Bahnhofsquartier / GesundheitsAkademie Rügen“

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

Bearbeiter: ARGE Reimann Gonseth Kleinert mit
Raith Hertelt Fuß | Partnerschaft für Stadt- Landschafts- und Regionalplanung

Stand: Satzung – Dezember 2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

SO (Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO), hier „GesundheitsAkademie Rügen“

Das **SO** „GesundheitsAkademie Rügen“ dient der Ansiedlung eines Bildungs- und Kongresszentrums. Zulässig sind:

- Kongresszentrum, Bildungs- und Versammlungsstätten,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zur Versorgung des Gebiets,
- PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter.

MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§ 1(5) BauNVO).

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

I.2.1) Zahl der Vollgeschosse (§ 16(6) BauNVO)

Über das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Maß hinaus kann ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem / flach geneigtem Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80 % der Außenwandlänge mind 1,5 m zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.2.2) Geschossflächenzahl (§ 16(6) BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl darf mit Geschossflächen in Geschossen nach I.2.1 um bis zu 0,25 überschritten werden.

I.2.3) Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf im **SO** „GesundheitsAkademie Rügen“ mit den in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

I.3) überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

I.3.1) Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

a (25m) = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung. Es sind Gebäude bis 25 m Länge zulässig.

I.3.2) Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Baugrenzen dürfen mit unterirdischen Bauteilen und unterirdischen Stellplätzen/Tiefgaragen überschritten werden, sofern deren Dach als begehbare Aufenthaltsfläche gestaltet oder als intensiv begrüntes Flachdach ausgebildet wird (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm).

I.3.3) Ausnahmen für Bestandsgebäude

Für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,0 m zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert sowie die Grundfläche nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben ausgeschlossen.

I.4) Grünordnungsmaßnahmen

I.4.1) Pflanz- und Maßnahmegebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen Innerhalb des Plangebiets sind 13 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Baumarten sind der folgenden Auswahl zu entnehmen: *Acer campestre (Feld-Ahorn)*, *Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)*, *Acer platanoides (Spitzahorn)*, *Betula pendula (Hänge-Birke)*, *Carpinus betulus (Hainbuche)* in Sorten, *Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn)*, *Crataegus x lavalleyi „Carrierei“*, *Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn)*, *Fagus sylvatica (Rot- Buche)* in Sorten, *Malus sylvestris (Holz- Apfel)*, *Prunus avium (Vogel- Kirsche)*, *Pyrus communis (Wild- Birne)*, *Sorbus aucuparia (Eberesche)*, *Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)*, *Quercus robur (Stiel-Eiche)* in Sorten, *Quercus petraea (Trauben- Eiche)*, *Ulmus glabra (Berg- Ulme)*.

I.5) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen an den Fassaden der Wohngebäude auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die Innen-geräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile gemäß DIN 4109 entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche vorzusehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN nach §9 (6) BauGB und HINWEISE

II.1) Bodendenkmäler (§ 11 DschG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmal-schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II.2) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für das Plangebiet ist das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen. Dabei handelt es sich z. B. um Gebäude bewohnende Tierarten wie Fledermäuse oder Schwalben. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehenem Abbruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden können. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

II.3) Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen

Für den Baumbestand im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen in der seit dem 29. Juni 2001 geltenden Fassung. Abgängige Bäume sind gemäß § 8 der Satzung durch Neupflanzungen zu ersetzen.

II.4) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Grundlagen	6
1.1	Rechtsgrundlage.....	6
1.2	Geltungsbereich	6
1.3	Plangrundlage	6
1.4	Planungsziele.....	6
1.5	Verfahren nach § 13a BauGB	7
1.6	Abwägungsrelevante Belange.....	7
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse.....	9
2.1	Lage des Plangebietes.....	9
2.2	Nutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	9
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	10
2.4	Altlasten.....	11
2.5	Schutzgebiete / -objekte.....	11
3	Übergeordnete Planungen.....	12
3.1	Erfordernisse der Raumordnung.....	12
3.2	Darstellung im FNP	12
3.3	Vorbereitende Untersuchung	13
4	Städtebauliche Planung.....	14
4.1	Nutzungskonzept.....	14
4.2	Varianten / Bebauungskonzept.....	16
4.3	Begründung zentraler Festsetzungen.....	16
4.4	Erschließung.....	23
4.5	Flächenbilanz.....	25
5	Plandurchführung	25
5.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	25
5.2	Kosten	26
6	Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	26
6.1	Allgemeines.....	26
6.2	Natur und Landschaft	27
6.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	32
6.4	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	34
6.5	Zusammenfassung.....	34

1 Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (B GBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1.2 Geltungsbereich

Der Planbereich, umfassend den Baublock Bahnhofstraße, Ringstraße und Friedensstraße, liegt im nordwestlichen Innenstadtrandgebiet der Stadt Bergen. Es gehört zum stadtseitigen Bahnhofsquartier, dem ehemals bedeutenden „Eingangstor“ zur Stadt.

Der Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 44 „Bahnhofsquartier – GesundheitsAkademie Rügen“ wird begrenzt.

- im Norden: durch die untere Bahnhofstraße einschl. der Flächen der Bahnhofstraße,
- im Süden: durch die Friedensstraße einschl. der Flächen der Friedensstraße,
- im Westen: durch die Bahnhofstraße im Bereich der Bahnanlagen (Bahnhofsvorplatz) einschl. der Flächen der Bahnhofstraße,
- im Osten: durch die Ringstraße ausschließlich Flächen der Ringstraße und Gehweg.

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Grundstücke 32/3, 40/2, 41/1; 41/2, 42, 43, 44/1, 44/2, 44/3, 45, 47/1, 47/2, 48, 49, 50, 51/3, 51/4, 54, 55, 56/1, 56/2, 57/1, 57/3, 57/4, 57/5, 58/1, 58/3, 58/5, 58/7, 58/8, 59, 60, 61/1, 61/2, 62/1, 62/2, 63/3 in der Flur 9, sowie die Flurstücke 33, 58/6 (teilw.) in der Flur 4.

1.3 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom Oktober 2011 des Vermessungsbüros Geodesia, Ingenieur Consult Büro GmbH aus Bergen auf Rügen mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands.

1.4 Planungsziele

Ziel der Planung ist die planerische Steuerung der Revitalisierung des Bahnhofsviertels. Um einer weiteren Entleerung entgegenzuwirken, sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten eröffnet und gleichzeitig die Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Schaffung öffentlicher Grün- und Aufenthaltsbereiche verbessert werden. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung (Flächenrecycling, Nachverdichtung) einem sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden.

Zentraler Baustein der Entwicklung des innenstadtnahen Bereichs ist die Ansiedlung der GesundheitsAkademie Rügen als regional ausstrahlendes Leuchtturmprojekt. Das Bildungs- und Kongresszentrum wird zum Einen mit Angeboten für den Konferenz- und Gesundheitstourismus neue funktionale Akzente setzen und im Sinne einer saisonverlängernden Maß-

nahme die touristische Bedeutung der Stadt Bergen auf Rügen allgemein stärken. Zum Anderen wird der als Solitär gestaltete Neubau auch gestalterisch Akzente setzen und damit besonders die weichen Standortfaktoren verbessern (Imagegewinn).

Die Investitionen der öffentlichen Hand sollen die Standortqualität des Plangebiets festigen (Werthaltigkeit) und werden damit umfangreiche Nachfolgeinvestitionen privater Vorhabenträger nach sich ziehen.

1.5 Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Das Plangebiet ist bebaut und als Bestandteil des unbeplanten Innenbereichs im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar (d. h. unter Beachtung der fiktiven rückwärtigen Baugrenze). Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 15.237 qm unterhalb der Schwelle von 20.000 qm. Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

1.6 Abwägungsrelevante Belange

Über die unter 1.4 genannten, ausdrücklichen Planungsziele der Gemeinde hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebaulichen Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Mit dem Ausbau als Kompetenzzentrum für die Facharztausbildung werden vorhandene Arbeitsplätze (z. B. im Sana-Klinikum Bergen) gesichert und Chancen für Neuansiedlungen ausgebaut.
- Die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile: Mit Sicherung einer grundstücksübergreifenden Grünanlage im Blockinneren sowie der Ansiedlung der Gesundheits-Akademie-Rügen wird die Lagequalität (Wohn- und Arbeitsumfeld) deutlich verbessert. Erwartungsgemäß ziehen öffentliche Investitionen umfangreiche private Folgeinvestitionen nach sich.
- Die Belange gesunder Wohnverhältnisse: Angesichts bestehender Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft ist die Einhaltung einschlägiger Schallimmissionsschutzvorschriften nachzuweisen (Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG). Dabei ist die Vorbelastung (vorhandene Bebauung im Umfeld stark frequentierter vorhandener Verkehrswege) sowie die bestehende Gemengelage zu berücksichtigen.
- Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbilds (insb. geschichtliche und städtebauliche Bedeutung der Bahnhofstraße): Angesichts der städtebaulichen und

geschichtlichen Bedeutung der Bahnhofstraße als zentraler Achse in die Innenstadt ist dem Schutz des durch kleinteilige Bebauung geprägten Straßenbilds eine hohe Bedeutung zuzumessen, auch im Sinne eines Umgebungsschutzes für das eingetragene Baudenkmal Bahnhofstraße 37. Der Ehrenfriedhof als eingetragenes Denkmal und Bodendenkmal ist gemäß DSchG M-V unverändert zu erhalten

- Den Belangen des Umweltschutzes ist wegen der starken Vorbelastung (Lage im Siedlungsbereich) keine besondere Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Schutzgebiete / -objekte sind mit Ausnahme eines als Naturdenkmal geschützten Einzelbaumes nicht vorhanden. Ökologische Aspekte (Bodenschutz wg. Altlasten), Schutz von Lebensräumen (Artenschutz z. B. bei Abrissarbeiten) sind zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung und damit dem Ressourcenschutz dient (§ 1a (2) BauGB).

Darüber hinaus sind die privaten Belange der durch die Planung betroffenen Grundstückseigentümer auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierunter fallen insbesondere

- die Berücksichtigung bestehender Baurechte nach §34 BauGB (Erhalt des Bodenwerts) unter Beachtung der gemäß Einfügegebot möglichen Bebaubarkeit (vgl. Abschnitt 2.2 und 2.3). Mit der Mischgebietsfestsetzung wird die faktisch bestehende Nutzung berücksichtigt. Gleichzeitig sind neben der bestehenden städtebaulichen Struktur auch die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 17 BauNVO) zu berücksichtigen. Insbesondere in Bereichen, in denen die Bebaubarkeit z.B. durch Zulassen einer zusätzlichen rückwärtigen Bebauung deutlich ausgeweitet wird, können auch einschränkende Festsetzungen zur Qualitätssicherung angemessen sein (z.B. Freihalten eines grundstücksübergreifenden Grünbereichs). Zur Sicherung der bestehenden Bebauung werden für möglicherweise den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechende Bestandsgebäude Ausnahmen bei Änderung und Nutzungsänderung vorgesehen.
- die Wohnruhe angrenzender Wohn- und Mischgebiete (Abwehranspruch gegen zusätzliche Lärmimmissionen).



Abbildung 1 Luftbild (Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>)

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt zwischen Bahnhof und Zentrum. Die Bahngleise bilden eine baustrukturelle Grenze zwischen Innenstadt und Stadtrand. Da die Bahnhofstraße keinen befahrbaren Bahnübergang besitzt, kommt der Bahn auch eine Nutzungstrennung zu. Die Verlegung der Ausfallstraße um das nördlich angrenzende „Rügendercenter“ herum verursachte in der Bahnhofstraße neben einer Verkehrsberuhigung auch eine Entleerung des Bahnhofquartiers, was in zahlreichen Baulücken bzw. deutlich untergenutzten Grundstücken Niederschlag findet. Das Planungsgebiet ist so zu einem stadtstrukturellen „Loch“ geworden.

2.2 Nutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet, das von der Ringstraße zum Bahnhof hin von knapp 30 m HN auf 26 m HN abfällt, ist durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet.

Historisch die Einfallsstraße aus Richtung Nordwest-Rügen (Gingst, Trent), wurde die Bahnhofstraße bereits im 19. Jahrhundert teilweise bebaut. Aus dieser Zeit stammt neben dem Bahnhofsgebäude vor allem der angefangene Blockrand im Norden des Plangebiets gegenüber den Bahnanlagen mit bis zu dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern.

In der Folge wurde die Bahnhofstraße in Richtung Innenstadt mit zum Teil repräsentativen freistehenden Villen bebaut. Die Bauflucht der in diesem mittleren Abschnitt zweigeschossigen Bebauung springt gegenüber dem Blockrand im Norden um rund fünf Meter zurück.

Die rückwärtige Ausdehnung der straßenbegleitenden Bebauung wird durch das Hintergebäude Bahnhofstraße 35 bestimmt (Bautiefe ca. 32 m). Im inneren Bereich des Baublocks befinden sich nur untergeordnete Schuppen und Nebengebäude (Flst. 47/1) bzw. unbebaute Grün- oder Brachflächen (Flst. 44/2, 51/3, 54, 55).

Der westliche Rand des Plangebiets wird durch die Bahnanlagen mit dem historischen Bahnhofsgebäude geprägt. Gegenüber dem Bahnhof befinden sich neben dem russischen Ehrenfriedhof ein zweigeschossiges, derzeit leerstehendes Schulgebäude aus der Jahrhundertwende mit einem Anbau aus DDR-Zeit sowie der jüngst renovierte Flachbau der Kreismusikschule. Nordwestlich der Bahnanlagen schließen große Gewerbegebiete sowie Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel an, die über eine Fußgängerbrücke zu erreichen sind.

Entlang der Friedenstraße besteht im Plangebiet neben einem einfachen Wohnungsbauriegel der Nachkriegszeit ein erst jüngst errichteter Lebensmitteldiscounter mit großem Kundenparkplatz sowie im Kreuzungsbereich zur Ringstraße ein unterirdisches Abwasserpumpwerk des ZWAR. Südlich der Friedenstraße schließen sich ein Wohngebiet aus den 70er des letzten Jahrhunderts sowie der Zentrale Omnibusbahnhof der Stadt (ZOB) an.

Die östliche Grenze des Plangebiets wird durch die Ringstraße gebildet, die als innerörtliche Haupterschließungsstraße verkehrlich stark belastet ist. Für den Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und Friedensstraße wurde in einer Verkehrsanalyse 2006 aufgrund von hochgerechneten Stichprobenzählungen (Verkehrskonzeption Bergen auf Rügen, Merkel Ingenieurconsult, Bad Doberan 2006) ein DTV-Wert von 17.661 Kfz/24h ermittelt. Im Vergleich dazu ist die Verkehrsbelastung auf der Bahnhofstraße mit 1.893 Kfz/24h (KN 15) sowie auf der Friedenstraße mit 2.634 Kfz/24h (KN 24) deutlich geringer.

Insbesondere der nördliche Bereich an der Bahnhofstraße sowie das Grundstück des Lebensmitteldiscounters an der Friedenstraße weisen einen extrem hohen Versiegelungsgrad auf. Das Areal wird nur durch wenige Bäume gegliedert.

Neben dem leerstehenden Schulgebäude stehen kurzfristig vor allem das Eckgrundstück Bahnhofstraße / Ringstraße sowie rückwärtige Grundstücksbereiche für eine Neubebauung / Neugestaltung zur Verfügung. Mittelfristig ist zudem mit einer verdichtenden Neubebauung im Bereich der älteren Nachkriegswohngebäude (Friedenstraße 37a, Bahnhofstraße 38) zu rechnen.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs grundsätzlich im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar.

Angesichts der bestehenden Nutzungsvielfalt mit Wohn- und Geschäftshäusern, Einzelhandelsbetrieben sowie Schulen innerhalb des Plangebiets sowie Schank- und Speisewirtschaften und sonstigen Gewerbebetrieben direkt angrenzend ist das Plangebiet als faktisches Mischgebiet einzustufen.

Die Ausdeutung des Einfügegebots hinsichtlich des Maßes der baulichen Dichte stellt sich angesichts großer Unterschiede als schwierig dar. Während im Nordwesten die gründerzeitliche Blockrandbebauung eine Überbauung von 46% (Flst. 44/1) bzw 54% (Flst. 45) aufweist, bleibt die offene Bebauung im übrigen Plangebiet sehr gering. Bei der hoch verdichteten

Blockrandbebauung fehlen jedoch bauzeitbedingt die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück.

Grundsätzlich ist die fiktive rückwärtige Baugrenze zu beachten, die durch die rückwärtigen Gebäudeteile von Bahnhofstraße 35 (ähnlich auch Bahnhofstraße 33a, 36) geprägt wird. Im inneren Bereich des Baublocks befinden sich nur untergeordnete Schuppen und Nebengebäude (Flst. 47/1) sowie unbebaute Grün- oder Brachflächen (Flst. 44/2, 51/3, 54, 55), so dass sich eine mehrgeschossige Hauptnutzung nach § 34 BauGB hier nicht einfügen kann. Angesichts der Größe ist der rückwärtig unbebaute Bereich als sogenannter Außenbereich im Innenbereich zu betrachten.

2.4 Altlasten

Im Altlastenkataster sind keine Verdachtsfälle registriert; angesichts der gewerblichen Vornutzung sind jedoch Bodenverunreinigungen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

2.5 Schutzgebiete / -objekte

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

2.5.1) Naturdenkmale

Im Vorgarten der Villa Bahnhofstraße 37 besteht die als Naturdenkmal geschützte Stechpalme (Umfang 0,67 m, sehr guter Zustand).

2.5.2) Bau- und Bodendenkmale

Im Planungsgebiet befindet sich der als Bodendenkmal ausgewiesene Ehrenfriedhof (FHF), der bei den Planungen unverändert berücksichtigt wird.

Gemäß Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen (Stand 11/2007) befindet sich im Plangebiet das unter Nr. 48 eingetragene Denkmal „Villa Bahnhofstraße 37“ sowie die unter Nr. 69 geführte „Gedenkstätte für die Gefallenen der Roten Armee gegenüber dem Bahnhof“ (gleichzeitig Bodendenkmal).

Angrenzend an das Plangebiet besteht in der Bahnhofstraße 34 der ebenfalls denkmalgeschützte Bahnhof mit Empfangsgebäude, Lockschuppen, Güterboden, Stellwerk Ost West (Denkmal Nr. 47).

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 (1) DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Stadt Bergen auf Rügen Mittelzentrum und regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort.

Gemäß Plansatz 3.2.1(1) sollen Zentrale Orte als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Erläuternd wird festgestellt, dass Zentrale Orte der Bündelung u. a. von öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur dienen.

Nach 6.2.2(5) sind Einrichtungen der Weiter- und Erwachsenenbildung außer im gemeinsamen Oberzentrum, auch in den Mittelzentren vorzuhalten. Dazu gehören insbesondere die Volkshochschulen, die die Grundversorgung sicherstellen. Zur Stärkung der Bildungsregion Vorpommern sollen ergänzend bestehende Netzwerke ausgebaut und weiterentwickelt werden.

Dabei soll die Vernetzung der beiden Ausbildungseinrichtungen Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald und der Fachhochschule Stralsund mit den Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie mit den Wirtschaftsbetrieben der Region weiterentwickelt werden. Hierbei stellt die Medizinbranche angesichts des Klinikstandorts Bergen auf Rügen (6.3(2)) für die Stadtentwicklung eine große Chance dar. Die geplante, von den Gesellschaftern Stadt Bergen auf Rügen, Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald und der Sana-Krankenhaus Rügen GmbH getragene GesundheitsAkademie Rügen entspricht der regionalpolitischen Zielsetzung.

Grundsätzlich ist nach Programmsatz 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Dabei soll die Siedlungsentwicklung nach 4.1(2) eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

3.2 Darstellung im FNP

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergen stellt das Plangebiet wie die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche einheitlich als gemischte Baufläche dar. Südlich grenzt eine Wohnbaufläche sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Busbahnhof) an. Westlich wird das Plangebiet begrenzt durch den als Bahnanlage dargestellten Bahnhof mit Gleisbereichen.

Da die in den Sondergebieten festgesetzten Nutzungen (als sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche

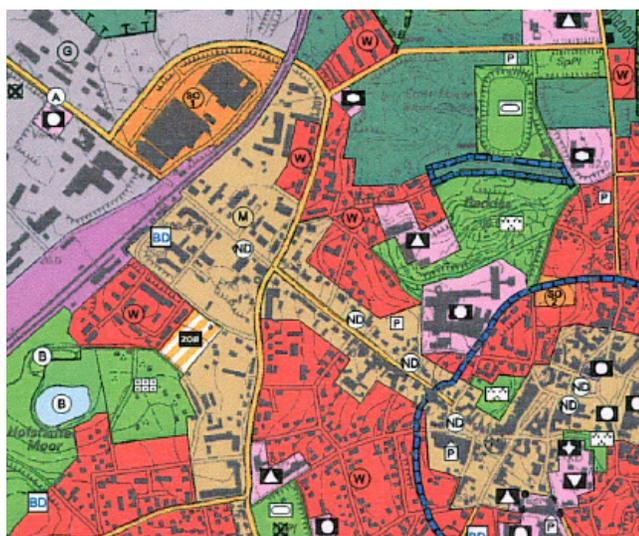


Abbildung 2 FNP (Ausschnitt)

Zwecke) auch in Mischgebieten regelmäßig zulässig sind, kann die Planung nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

2010 wurde durch die Stadt Bergen auf Rügen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit einem SO 10 „GesundheitsAkademie Rügen“ ins Verfahren gegeben mit dem Ziel, zusätzlich zum geplanten Standort an der Bahnhofstraße bisherige Bahnflächen als Stellplatzflächen zu sichern. Nachdem die Entwidmung der Bahnflächen durch das Eisenbahnbundesamt aber noch nicht vollzogen wurde und auch zeitlich nicht absehbar ist, kann die 6. Änderung vorerst nicht abgeschlossen werden.

Die mit dem Bebauungsplan erfolgte Präzisierung der Nutzungsausweisung für den Standort an der Bahnhofstraße kann bei In-Kraft-Treten des Bebauungsplans nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung in der Plandarstellung des Flächennutzungsplans nachgetragen werden.

3.3 Vorbereitende Untersuchung

2008 wurde durch die Stadt Bergen auf Rügen eine Vorbereitende Untersuchung zum ISEK-Fördergebiet „Bahnhofsquartier“ erarbeitet. Als Ausgangspunkt für weitere Planungen werden unter anderem die hohe Immissionsbelastung durch Verkehr (Verkehrslärm durch Bahngleise und Ringstraße) und Gewerbe (Geruchsbelastung) sowie die mangelnde Raumfassung gegenüber Bahnhof und entlang der Ringstraße (negativ ortsbildprägend) herausgestellt.

Vor dem Hintergrund der umfassenden Stärken-Schwächen-Analyse werden für das Plangebiet vorgeschlagen:

- 1a) Schaffung P&R-Anlage
- 1b) Bebauung Ecke Ringstr.
- 2) Ordnungsmaßnahmen
- 3) Gebietsentwicklung durch innere Erschließung für Dienstleistung u. Gewerbe
- 4a) Ausbau untere Bahnhofstr.
- 4b) Ausbau Friedenstr. mit Abriss oder Freimachung (roter Punkt) und Grundstücksneuordnung (weißer Punkt).

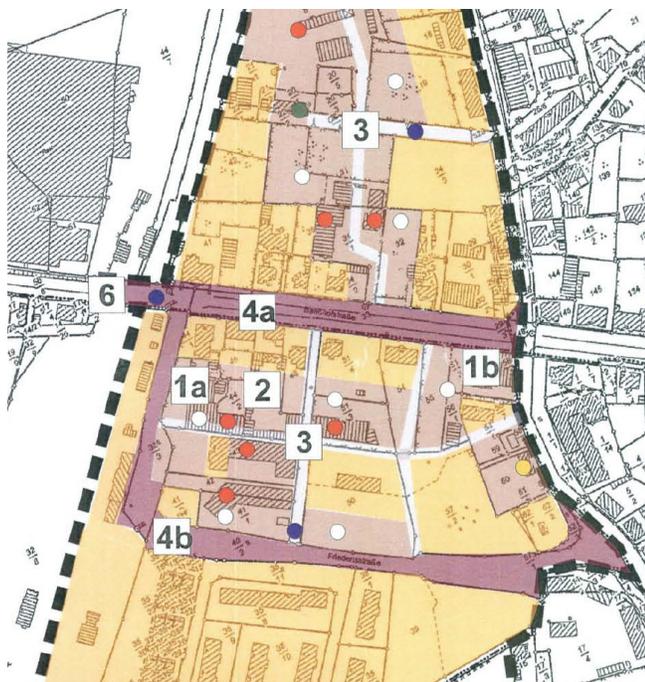


Abbildung 3 Vorbereitende Untersuchung 2008, Maßnahmen mit Erhaltung (beige) und Abriss- und Umnutzungsflächen (violett)

4 Städtebauliche Planung

4.1 Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Revitalisierung des Blocks sowie dessen Entwicklung zu einem hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort gesichert werden. Dabei soll die Entleerung des Bahnhofsquartiers gestoppt und eine Wiederbebauung der umfangreichen Brachflächen angestoßen werden. Angestrebt wird eine hochwertige urbane Nutzungsvielfalt, die der Lagegunst als Tor zur Stadt (Bahnhof, ZOB) mit guter Anbindung über die im weiteren Verlauf bereits neu gestaltete Bahnhofstraße an das Stadtzentrum entspricht.

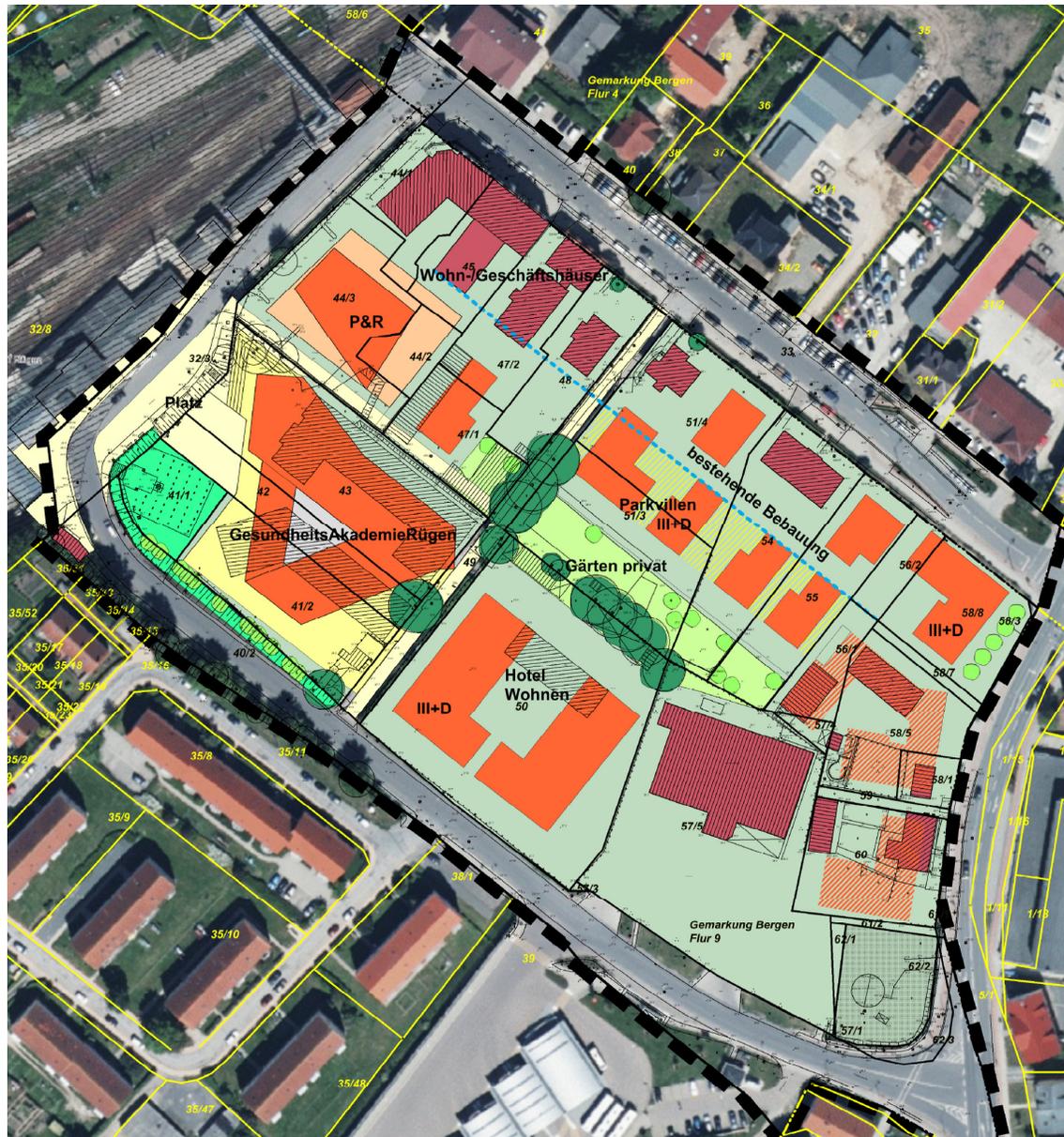


Abbildung 4 Städtebaulicher Entwurf, Raith Hertelt Fuß, Stand 18.07.2012

Zur Unterstützung der Entwicklung wird in zweiter Reihe zur Bahnhofstraße eine rückwärtige Fläche für eine zusätzliche mehrgeschossige Bebauung entwickelt („Parkvillen“ als Nachver-

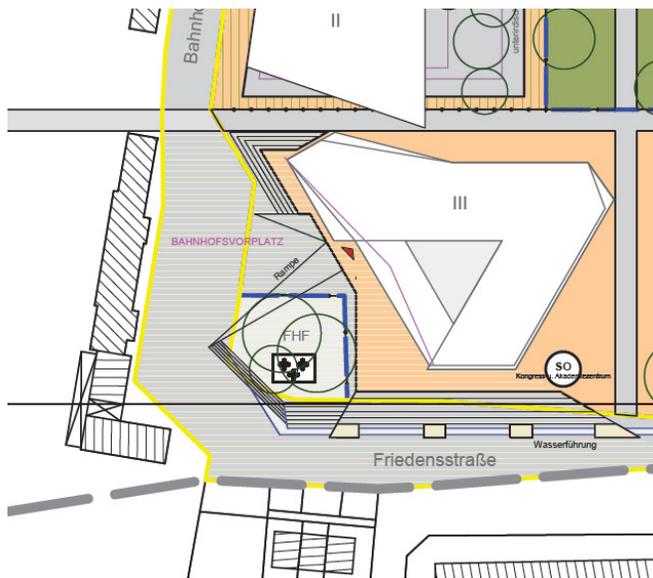
dichtung durch Erweiterung der Bautiefe auf rund 50 m von der Straßenkante aus gemessen). Die neuen Gebäude liegen lärmgeschützt in vergleichsweise großem Abstand zu den äußeren Straßen und orientieren sich auf eine grundstücksübergreifende Grünzone im Blockinneren (private Gärten). Um die angestrebte hohe Qualität zu erreichen, werden im Blockinneren störende Nutzungen wie z.B. private Stellplatzanlagen ausgeschlossen.

Zentraler Baustein der Aufwertung des Bahnhofsquartiers ist die Ansiedlung der GesundheitsAkademie Rügen als regionales Leuchtturmprojekt, das sowohl funktional wie gestalterisch Impulse setzt. Das frühere Schulgrundstück ist im Besitz der öffentlichen Hand (Landkreis Vorpommern-Rügen), durch eine enge Sondergebietsausweisung wird der für die weitere Entwicklung des Bahnhofsquartiers entscheidende Nutzungsschwerpunkt (Bildungs- und Kongresseinrichtung) festgeschrieben. Nicht nur ist der Imagegewinn für das Bahnhofsquartier erheblich, vielmehr wird die Tagungs- und Kongressnutzung neue Besucher / Nutzer anziehen, so dass auch ergänzende Ansiedlungen angestoßen werden (Dienstleistungen, Läden, Gastronomie, Beherbergung).

Städtebauliche Voraussetzung sowohl für die nachverdichtende Bebauung (Wohn- und Geschäftsnutzung) als auch für die Ansiedlung einer hochwertigen Kongressnutzung ist die Aufwertung der öffentlichen Aufenthaltsbereiche wie Bahnhofsvorplatz, untere Bahnhofstraße sowie vor allem der neuen Grünanlage im Blockinneren als geeignetes Nahumfeld für die zukünftigen Nutzer (Bewohner, Angestellte, Kongressteilnehmer).

GesundheitsAkademie Rügen

Die GesundheitsAkademie Rügen, getragen durch die Stadt Bergen auf Rügen, die Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald und das Sana-Krankenhaus Rügen GmbH als Gesellschafter, wird Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen im Bereich Gesundheitswesen/-wirtschaft auf der Insel Rügen, für Mecklenburg-Vorpommern und die gesamte Bundesrepublik Deutschland anbieten, um Entscheidungsträger mit dem entsprechenden Know How auszustatten.



Einer der Schwerpunkte wird dabei auf der Ausbildung (zukünftiger) Chef- und Leitender Ärzte in Management und Betriebswirtschaftslehre liegen. Mittelfristig sollen auch fachlich kompetente, praxisnahe und wissenschaftlich anspruchsvolle Fort- und Weiterbildungskurse mit gesundheitswirtschaftlichem Hintergrund angeboten werden. So ist u. a. angedacht, Fort- und Weiterbil-



Abbildung 5 Gesundheitsakademie Rügen, Lageplan und Visualisierung ARGE Reimann Gonseth Kleinert 2011

dungsangebote für Pflegeberufe zu entwickeln. Darüber hinaus wird eine ergänzende Nutzung des Gebäudes als Bildungseinrichtung und Tagungs- und Kongressstandort vorgesehen (Altersuniversität, evtl. Volkshochschule).

Nicht zuletzt die touristische Infrastruktur und Bekanntheit der Insel Rügen wird entscheidend zur langfristigen Attraktivität als Akademie- und Kongressstandort beitragen.

Der auf das Bildungs- und Kongresszentrum entfallende Stellplatzbedarf wurde in einer ersten Vorabschätzung auf ca. 300 Stellplätze berechnet, die entweder in einer unterirdischen Tiefgarage unter dem Bildungs- und Kongresszentrum selbst oder in einem angrenzend zu errichtenden Parkhaus nachgewiesen werden können. Parkhäuser sind als sonstige Gewerbebetriebe in den angrenzenden Mi-Flächen ohne Einschränkung zulässig, so dass es hierzu keiner gesonderten Ausweisung bedarf.

Ergänzend wäre zudem die Ansiedlung eines Hotels im unmittelbaren Anschluss an das Bildungs- und Kongresszentrums wünschenswert, das ebenfalls ohne Einschränkung im Mischgebiet zulässig ist.

4.2 Varianten / Bebauungskonzept

Ausgehend von Vorüberlegungen, die im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung erarbeitet wurden (vgl. 3.3), wurden vor allem verschiedene Raumfiguren für die räumliche Ausbildung der Gesundheitsakademie Rügen sowie des Bahnhofsvorplatzes untersucht. Die gewählte Lösung (Neubau der GesundheitsAkademie Rügen als Solitär) erwies sich dabei sowohl wegen der bildhaften Qualität aber auch hinsichtlich einer gelungenen Integration des denkmalgeschützten Ehrenmals als vorteilhaft.

4.3 Begründung zentraler Festsetzungen

4.3.1) Art der baulichen Nutzung

In Entsprechung der bestehenden breiten Nutzungsmischung (Gemengelage) sowie in Ableitung aus dem Flächennutzungsplan werden die privaten Baugrundstücke weitgehend als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Gewerbliche Nutzungen (Büro- / Dienstleistungen sowie Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften) und Wohnnutzungen bestehen gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist sowohl eine horizontale Mischung (kleinteilig nebeneinanderliegend) als auch eine vertikale (geschossweise unterschiedliche Nutzungen) möglich. Das gleichwertige Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme voraus, entspricht jedoch dem städtischen Charakter des Bahnhofsquartiers.

Aus dem breiten Nutzungsartenkatalog des § 6 BauNVO werden nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Erstere würden angesichts einer großen Flächeninanspruchnahme der Lagegunst des Gebiets als „Tor zur Innenstadt“ sowie dem städtebaulichen Anspruch auf verdichtete Bebauung widersprechen. Letztere würden die sowohl aus Gründen des Ortsbilds als auch des Immissionsschutzes (Abschirmwirkung für inneren Blockbereich) angestrebte Raumkante entlang der Ringstraße in Frage stellen.

Der Bereich der geplanten Gesundheits-Akademie-Rügen wird entsprechend der spezifischen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „GesundheitsAkademie Rügen“ normiert. Die medizinische Bildungs- und Veranstaltungseinrichtung wäre zwar auch bei

einer durchgehenden Mischgebietsausweisung zulässig, eine spezifische Ausweisung als Sondergebiet ist aber aufgrund der besonderen Standortanforderungen sowie möglicher Auswirkungen (z. B. stoßweise hohe Verkehrsbelastung bei Veranstaltungen) gerechtfertigt.

Als zulässige Nutzungen werden in typisierender Betrachtung ein Tagungs- und Kongresszentrum mit ergänzenden Bildungseinrichtungen wie z. B. einer kleinen Fachbibliothek zugelassen. Für die gastronomische Versorgung der Versammlungsteilnehmer sind Schank- und Speisewirtschaften zuzulassen, die üblicherweise entweder als öffentliches Bistro/Restaurant (veranstaltungsunabhängig) oder als Kantine (veranstaltungsabhängig) betrieben werden.

Als sinnvolle Ergänzung der Nutzung werden Läden (z. B. auf Fachliteratur spezialisierte Buchhandlung) sowie Betriebswohnungen (Hausmeister) angesehen und entsprechend berücksichtigt.

Die Parkierung kann entweder in einem Parkhaus auf dem Nachbargrundstück (gemeinsame Nutzung mit bestehendem Geschäftsgebäude Bahnhofstraße 33) oder in einer Tiefgarage unter dem Tagungs- und Kongresszentrum nachgewiesen werden.

4.3.2) Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird bestandsorientiert unterschiedlich festgelegt, wobei jedoch gemäß § 17 BauNVO eine einheitliche GFZ von 1,2 berücksichtigt wird.

- In Bahnhofsnähe (MI₁) besteht eine dreigeschossige Blockrandbebauung mit insgesamt sowie grundstücksweise hoher Verdichtung (z. B. Bahnhofstraße 35 (Flst. 47/2) mit ca. 34% Überbauung sowie einem Versiegelungsgrad von knapp 80%; Bahnhofstraße 33a (Flst 45) mit ca. 54% Überbauung; Bahnhofstraße 33 (Flst. 44/1) mit ca. 45% Überbauung sowie einem Versiegelungsgrad von rund 100%). Angesichts der bestehenden hohen Grundstücksnutzung wird GRZ und GFZ gemäß der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete festgesetzt. Hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit ist dabei zu berücksichtigen, dass die Gebäudehöhen der historischen Bebauung angesichts hoher Geschosshöhen einer heutigen viergeschossigen Bebauung entsprechen. Angesichts der Begrenzung durch die GFZ verringert sich bei höheren Gebäude die Grundfläche, sich auf Besonnung und Belüftung vorteilhaft auswirken kann.
- Im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße (MI₂) besteht historisch eine offene zumeist zweigeschossige Villenbebauung, deren Erhalt schon im Sinne des Umgebungs-schutzes für das Einzeldenkmal Nr. 37 geboten ist. Deshalb wird eine grundsätzlich nur dreigeschossige Bebauung mit einer zurückgenommenen GRZ von 0,4 bzw. einer GFZ von 1,2 vorgesehen. Angesichts der in diesem Bereich bestehenden lockeren Einzelhausbebauung liegt die festgesetzte GRZ deutlich über dem Bestand und sichert – auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Grünfläche – eine erhebliche Nachverdichtungsmöglichkeit.

In Erweiterung der bisherigen durch den rückwärtigen Anbau Bahnhofstraße 35 definierten Bautiefe (ca. 31 m) wird zudem die überbaubare Grundstücksfläche rückwärtig ausgedehnt, so dass eine zweite unabhängige Gebäudereihe möglich wird.

Die städtebaulich besondere Stellung dieses Abschnitts wird durch einen Rücksprung der straßenseitigen Baugrenze auf die Linie der historischen Bauflucht unterstützt.

Zur Sicherung der historischen Kleinteiligkeit (Integration der Bestandsbebauung, insb. des denkmalgeschützten Gebäudes Bahnhofstraße 37) wird die Gebäudelänge auf 25 m begrenzt (abweichende Bauweise), was der vorhandenen maximalen Gebäudelänge in diesem Abschnitt entspricht. Im Gegenzug kann auf Vorgaben zur Gliederung der Bauvolumen durch die detaillierte Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden, so dass den späteren Bauherren ein großer Spielraum bei der Ausgestaltung bleibt.

- Die derzeit sehr heterogene Bebauung entlang der Ringstraße (MI₃) soll zukünftig schon aus Gründen des Immissionsschutzes eine gewisse Höhe und Durchgängigkeit erhalten, was durch eine mindestens zwei-, höchstens jedoch dreigeschossige Bebauung sichergestellt wird. Durch die Zurücknahme der straßenseitigen Baugrenze wird der Immissionskonflikt (Verkehrslärm der angrenzenden Ringstraße) wenigstens geringfügig gemindert.
- Für die ebenfalls derzeit heterogene Bebauung im weiteren Verlauf der Friedenstraße (MI₄) werden im Wesentlichen die Festsetzungen aus MI₃ übernommen. Der Versiegelungsgrad des Lebensmitteldiscounters (Flst. 57/5) beträgt gut 81 %. Hinsichtlich der Geschossigkeit werden die Festsetzungen der angrenzenden Bebauung angepasst.

Mit Ausnahme des MI₂ wird eine offene Bauweise festgesetzt, da auch die Blockrandbebauung im Norden keine Gebäudelängen von über 50 m aufweist.

Allgemein wird die Möglichkeit zur Überschreitung der ausgewiesenen Zahl zulässiger Vollgeschosse für ein Staffelgeschoss vorgesehen. Bei einer mehrgeschossigen Bebauung kann ein adäquater Dachabschluss statt durch geneigte Dächer auch durch ein Staffelgeschoss mit flachem Dach erreicht werden. Angesichts der unglücklichen Formulierung der überarbeiteten LBauO M-V werden Staffelgeschosse (auch bei einer Grundfläche von nicht mehr als 2/3 des darunterliegenden Geschosses) derzeit aber als Vollgeschoss angesprochen. Der Bebauungsplan sieht deshalb nicht zuletzt aus gestalterischen Gründen eine entsprechende Ausnahmemöglichkeit von der Festsetzung der Geschossigkeit sowie eine Überschreitung der Geschossfläche mit im Staffelgeschoss befindlichen Geschossflächen vor. Auch wenn damit rechnerisch die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten werden, entstehen städtebaulich gegenüber einer Bebauung mit „normalem“ Dachgeschoss, das als Nicht-Vollgeschoss nicht auf die GFZ anrechnungspflichtig ist, keine negativen Auswirkungen.

Zudem wird für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,0 m zugelassen, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert sowie die Grundfläche nicht erweitert wird. Damit soll in Fällen, in denen aus städtebaulichen (Flst. 41/2, 42, 43) oder immissionsrechtlichen (Flst. 60) Gründen für den Neubaufall ein Zurückziehen der Bauflucht gegenüber der Bestandsbebauung festgesetzt wurde, ein quasi erweiterter Bestandsschutz auch für werterhöhende Umbauten ermöglicht werden. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben ausgeschlossen.

4.3.3) Festsetzungen zur Grünordnung

Um die bebauungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft und den Boden zu minimieren (vgl. § 1 BauGB) und aus gestalterischen Erwägungen zur Gliederung des Baugebietes werden Erhaltungsgebote für Bäume sowie private Grünflächen festgesetzt.

Mit Erhaltungsgebot werden nur orts- und straßenbildprägende Bäume belegt, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind (d.h. von Straßen, Wegen und zukünftig öffentlichen Grünanlagen). Auf den Schutz von Pappeln wird angesichts deren begrenzter Lebenserwartung und der daraus möglicherweise resultierenden Gefahr für die Verkehrssicherheit verzichtet. Insgesamt unterliegt der Baumbestand im Plangebiet der Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen.

Die Grünfläche im Blockinnenbereich ist Element der Qualitätssicherung, das nicht zuletzt angesichts der deutlichen Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten im angrenzenden Bereich (rückwärtig zukünftig zweite Gebäudereihe entlang Bahnhofstraße) und damit der erhöhten Nutzerdichte erforderlich ist. Die Grünfläche dient zudem als Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene Möglichkeit zur Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauN-VO. So kommt dieser Fläche neben einer ökologischen Bedeutung (Minderung der Auswirkungen der verdichtenden Bebauung für Boden, Wasserhaushalt, Stadtklima, Fauna und Flora) als Aufenthaltsfläche im nahen Wohnumfeld große Bedeutung insbesondere für Kinder und Senioren zu (mobilitätseingeschränkter Personenkreis), zumal das weitere Umfeld stark durch Verkehr sowie Gewerbenutzung belastet ist.

Ergänzend werden die bestehenden Grünflächen (Ehrenfriedhof, Verkehrsgrün) bestandsorientiert übernommen sowie Pflanzbindungen für ortsbildprägende Bäume sowie Pflanzgebote zum Ausgleich der notwendigen Baumfällungen erlassen.

4.3.4) Immissionsschutz

Das Plangebiet wird wesentlich geprägt durch die Ringstraße, die als zentrale Haupterschließungsstraße eine starke Verkehrsbelastung und dadurch hervorgerufene starke Immissionsbelastungen aufweist.

Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, zuzuordnen. Hinsichtlich des Verkehrslärms gelten für Mischgebiete die Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen.

Zur Abschätzung der Betroffenheit des Plangebiet durch einwirkenden Verkehrslärm wurde eine Lärmberechnung durch das Schverständigenbüro Dr. Degenkolb, Rostock, durchgeführt.

Vorgehensweise: Für die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes wurden entsprechend der DIN 4109 die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ ermittelt und daraus die Lärmpegelbereiche abgeleitet. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wurde ermittelt aus dem berechneten und mit 3 dB Aufschlag belegten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm (Straßenverkehr und Schienenverkehr) der Beurteilungszeit "tags", der (energetisch) mit dem im Bebau-

ungsplan angegebenen Immissionsrichtwert für Gewerbelärm der Beurteilungszeit „tags“ (60 dB(A) für MI - Gebiete) addiert wurde.

Straßenverkehr: Für die Betrachtung der Immissionsbelastung werden gemäß der Verkehrsanalyse 2006 (Verkehrskonzeption Bergen auf Rügen, Merkel Ingenieurconsult, Bad Doberan 2006) folgende Ansätze gemacht: Ringstraße: DTV 17.661 Kfz/24h, Bahnhofstraße: DTV 1.893 Kfz/24h, Friedenstraße: DTV 2.634 Kfz/24h.

Im Rahmen einer gesonderten Knotenbetrachtung wurden vor dem Hintergrund einer Nachzählung und Plausibilitätsprüfung sowie bei Berücksichtigung sowohl der geplanten Südumfahrung als auch der Effekte der Ansiedlung der GesundheitsAkademie Rügen durch das Ingenieurbüro Merkel folgende Verkehrsbelastungen für das Prognosejahr 2025 ermittelt (Verkehrstechnische Untersuchung Bahnhofsquartier Merkel Ingenieurconsult, Bad Doberan, Dezember 2010), die den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt wurden:

- Ringstraße: DTV 17.395 Kfz/24h,
- Bahnhofstraße: DTV 2.548 Kfz/24h,
- Friedenstraße: DTV 3.285 Kfz/24h.

Da Bahnhof- und Friedenstraße vor allem dem Ziel- und Quellverkehr dienen, wurde für den westlichen Abschnitt der Bahnhofstraße (d.h. vor Bahnhofsgebäude) eine geringere Verkehrsbelastung von ca. 1300 Kfz/24h angesetzt.

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt einheitlich 50 km/h. Alle Straßen weisen im Umfeld des Plangebiets eine offene Bebauung auf. Die Kreuzung Ringstraße / Bahnhofstraße ist durch eine Lichtsignalanlage geregelt (Zuschlag + 2 dB(A)). Die Kreuzung Ringstraße / Friedenstraße muss bei Ansiedlung der Gesundheitsakademie Rügen durch Einrichtung einer Lichtsignalanlage ertüchtigt werden.

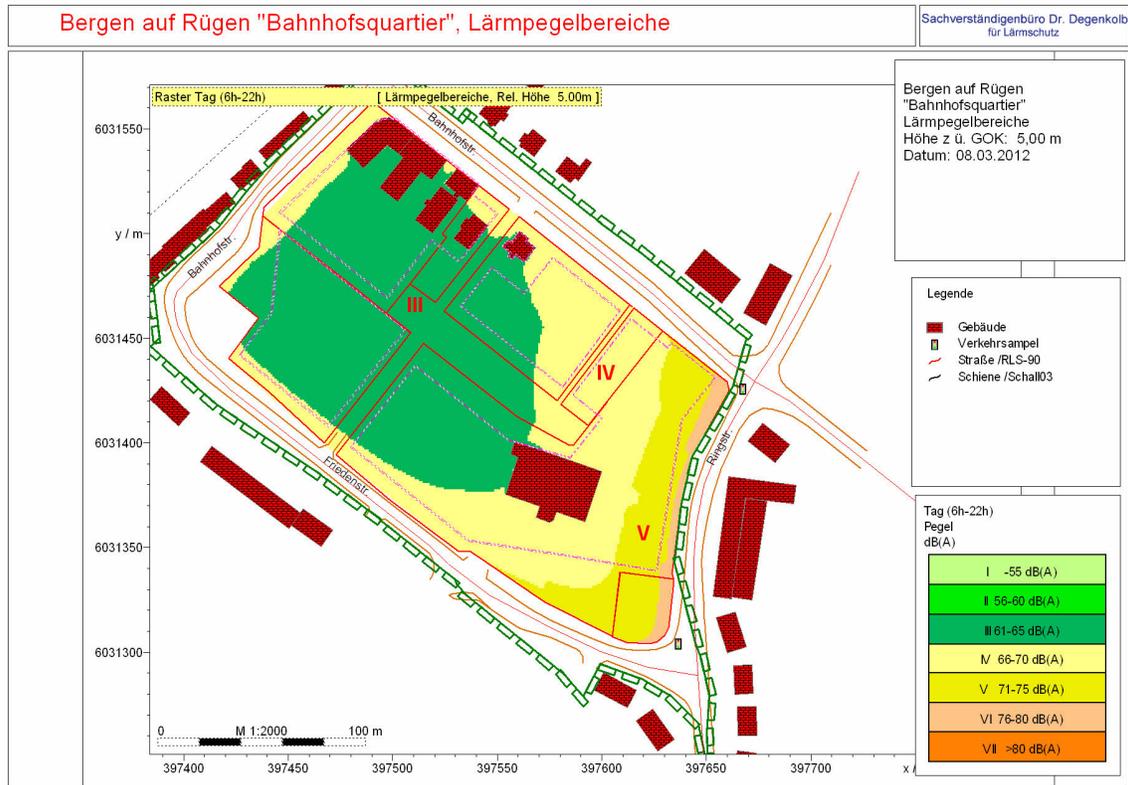
Schienenverkehr: Der Schienenverkehr gemäß DB-Papier zur Prognose 2025 angesetzt.

Aus den Zugbewegungen wurde folgender Emissionspegel errechnet:

- Bergen - Lauterbach Lm,E tags/nachts: 36,2 dB(A) / --,
- Stralsund – Bergen Lm,E tags/nachts: 63,4 dB(A) / 63,0 dB(A),
- Bergen - Lietzow Lm,E tags/nachts: 63,5 dB(A) / 63,0 dB(A).

Der Schienenbonus (5 dB) wurde nicht berücksichtigt (Bahnhof). Hauptstrecke Stralsund – Lietzow mit Hartholzschwellen, Nebengleise (Lauterbach) Beton.

Berechnungsergebnisse: Die an der Ringstraße geplanten neuen Gebäude (MI) liegen im Wesentlichen im Lärmpegelbereich V (71 – 75 dB(A)), die Gebäude entlang der Bahnhofstraße und Friedenstraße im Lärmpegelbereich IV (66 – 70 dB(A)) und damit jeweils erheblich über den Orientierungswerten der DIN 18005.



IMMI 2011-1 06/2011

Abbildung 6 Lärmpegelbereiche

Ein aktiver Schallschutz (z.B. durch Schallschutzwände) scheidet angesichts der Lage des Plangebiets im bebauten Siedlungsbereich (Ortsbild, Flächenverfügbarkeit) aus. Aktive Minimierungsmaßnahmen (z. B. Geschwindigkeitsreduzierung) sind angesichts der Funktion der Ringstraße als zentrale Haupteinfahrtsstraße nicht möglich. Die Bebauung ist bereits Bestand; ein zukünftiger Verzicht auf Bebauung im straßennahen Bereich wäre deshalb ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer. Um eine gewisse, wenn auch insgesamt nur geringe Minderung zu erreichen, wird die stark belastete straßenseitige Bauflucht entlang der Ringstraße von der Straßenkante weiter zurückgenommen, so dass die straßenseitigen Fassaden zukünftig im Lärmpegelbereich V (statt VI) liegen.

Können die Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) ein Ausgleich vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Dabei sollen gemäß VDI 2719 folgende Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden.

Zu erreichender Mittelungspegel nach Raumart (VDI 2719, Tabelle 6)

Raumart	Mittelungspegel Lw
Schlafräume nachts in Wohngebieten Krankenhaus- und Kurgebieten	25 - 30 dB (A)
Schlafräume nachts in allen übrigen Gebieten	30 - 35 dB (A)
Wohnräume tagsüber in Wohngebieten Krankenhaus- und Kurgebieten	30 - 35 dB (A)
Wohnräume tagsüber in allen übrigen Gebieten	35 - 40 dB (A)
Unterrichtsräume, Vortragsräume Einzelbüros, Arztpraxen Kirchen, Bibliotheken, Aulen	30 - 35 dB (A)
Büros für mehrere Personen	35 - 40 dB (A)
Großraumbüros, Schalterräume Gaststätten, Läden	40 - 50 dB (A)

Der Lärmbelastung ist durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu begegnen. Dabei sind vor allem Maßnahmen zur Grundrissorganisation bzw. zur Eigenabschirmung durch Baukörpergestaltung sinnvoll, da diese auch bei geöffneten Fenstern wirken, so dass an einzelnen Fassaden eventuell geringere Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden können.

Nach der DIN 18005 können bei zu hohen Pegeln vor der Fassade ergänzend wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Durch den maßgeblichen Außenlärmpegel wird pauschal berücksichtigt, dass die Dämmwirkung von Bauteilen bei Geräuschen von Linienschallquellen bei in der Praxis üblichen Schalleinfallrichtungen geringer ausfällt als bei (Labor-)Prüfmessungen im diffusen Schallfeld. Um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu bilden, wurde der Beurteilungspegel nach DIN 18005, Teil 1 im Zeitbereich tags um 3 dB(A) erhöht. Die Lärmpegelbereiche VI (über 75 dB(A)), V (75 bis 70 dB(A)), IV (70 bis 65 dB(A)) und III (60 bis 65 dB(A)) werden in der Planzeichnung unter Zugrundelegung einer weitgehend freien Schallausbreitung dargestellt.

Die Dimensionierung der betroffenen Außenbauteile (Wand/Fenster) erfolgt unabhängig von der DIN 18005 nach DIN 4109. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) sind nicht von der Gebietsausweisung abhängig. In der DIN 4109 sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzung Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten.

Erforderliche Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern (DIN 4109, Tabelle 10 in Kombination mit Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
II	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
III	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
IV	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
V	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
VI	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Gemäß VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlaf geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass für die in den Lärmpegelbereichen I bis III gelegenen Gebäude kein passiver Schallschutz dimensioniert werden muss, da bei ortsüblicher Bauweise bereits durch die Verwendung bauartzugelassener Materialien vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung geeignete Innenpegel erzielt werden ($\leq 40 / 30$ dB(A) tags / nachts).

4.4 Erschließung

4.4.1) Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die äußere Erschließung erfolgt vor allem über die Ringstraße, von der in die Bahnhofstraße sowie die Friedenstraße abgobogen werden kann. Falls in Zukunft die Bahnhofstraße über die Bahngleise hinweg für den KFZ-Verkehr wieder geöffnet werden kann, übernimmt zusätzlich auch die Bahnhofstraße eine äußere Erschließungsfunktion.

Um die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der äußeren Erschließung nachzuweisen, wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (Merkel Ingenieurconsult

12/2010) eine Leistungsfähigkeitsberechnung der relevanten Knoten durchgeführt. Als maßgebliche Spitzenstunde wurde für die Gesundheits-Akademie-Rügen ein Zufluss von 50 Pkw/h sowie ein Abfluss von 100 Pkw/h angesetzt.

Da das Straßennetz Bergens, speziell die Ringstraße, an den relevanten Knoten bereits an seine Belastungsgrenzen stößt und die Flächen und Infrastruktur für weitere Verkehrsflächen nicht ausgelegt sind, bestehen nur geringe Spielräume. Der derzeit noch vorfahrtsregelte Knoten Friedenstraße ist zur Kapazitätssteigerung mit einer Lichtsignalanlage auszurüsten (bei zwei getrennten Ausfahrspuren für Links- bzw. Rechtsabbieger). Ein Kreisverkehr scheidet angesichts des geringen Abstands zum Knoten Bahnhofstraße aus (fehlende Rückstaulänge).

Als Fazit wird im Gutachten festgehalten: *„Die beiden Knotenpunkte sind (unter Maßgabe der Ausrüstung mit LSA) unter koordinierten Bedingungen leistungsfähig mit der Qualitätsstufe D zu betreiben. Jedoch auch hier werden aufgrund der hohen Verkehrsmengen auf der Ringstraße auch vorsaisonal Belastungsgrenzen erreicht. Große Reserven sind nicht vorhanden.“*

ÖPNV

Der Standort ist nicht zuletzt wegen der nahezu optimalen Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr für die Ansiedlung der Gesundheits-Akademie-Rügen gut geeignet.

Im Umkreis von 300 m um das Planungsgebiet befinden sich 4 Bushaltestellen. Über den angrenzenden Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) sowie den Bahnhof ist das Plangebiet sowohl mit örtlichem wie überörtlichem ÖPNV als auch dem Eisenbahnfernverkehr angeschlossen. Der ZOB dient auch als zentrale Reisebushaltestelle für die Insel Rügen.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt vor allem über die bestehenden angrenzenden Straßen Bahnhofstraße, Bahnhofsvorplatz (als Teil der Bahnhofstraße) sowie Friedenstraße.

Die Bahnhofstraße hat im nördlichen Abschnitt gegenwärtig eine gesamte Breite von 22 m. Die Fahrbahn ist ca. 8 m breit. Beiderseits befindet sich ein ca. 3 – 4 m breiter Gehweg. Zwischen Gehweg und Fahrbahn sind Stellplätze angeordnet: auf der Nordseite als Senkrechstellplätze, auf der Südseite als durchgehender Längsparkstreifen. Ein Ausbau in Anlehnung an die südöstlich der Ringstraße bereits realisierte Gestaltung wird bei entsprechender Förderung angestrebt.

Der Vorbereich des Bahnhofs wird z. T. pragmatisch als Parkplatz genutzt. Zukünftig soll der hier platzartige Charakter der Bahnhofstraße als entsprechend repräsentativer Vorbereich für die öffentliche Nutzung des Kongresszentrums durch eine Neugestaltung herausgestellt werden.

Die Friedensstraße stellt die Haupteerschließung für den südwestlichen Bereich des Plangebiets dar. Sie hat eine Gesamtbreite von 7 – 10 m, wobei die Fahrbahn mit 6 m Breite die Qualität einer innerörtlichen Erschließungsstraße hat. Die beiderseitigen Gehwege variieren in den Breiten durch die Form und Lage der Flurstücke zwischen 1 und 4 m.

Die fußläufige Querung des Gebietes ist derzeit über einen bestehenden Weg in Nord-Süd-Richtung gegeben.

4.4.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser, Gas, Fernmeldeversorgung

Die äußere Medienversorgung ist durch die vorhandenen Anschlüsse und Leitungsführungen im Bestand ausreichend sichergestellt (Gas- / Energieversorgung, Trinkwasser, Telefon, Kabel). Die Löschwasserversorgung in Höhe der Grundversorgung von 48 m³/h kann über das Trinkwassernetz / Hydranten sichergestellt werden. Ein darüber hinausgehender Löschwasserbedarf ist in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr durch eine ergänzende Löschwasserversorgung (z.B. unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230) nachzuweisen.

Die Umsetzung der Medienerschließung (z. B. Verlegung einer Gasversorgung) liegt in der Versorgungskompetenz der diversen Versorgungsträger.

Durch das Planungsgebiet führen die Fernwärmeleitungen, die durch ein mit Biogas betriebenes Blockheizkraftwerk im Bereich der Friedenstraße gespeist werden.

Entwässerung

Das Planungsgebiet ist an das städtische Abwassersystem (Trennsystem) angeschlossen. Eine Verlegung und Erneuerung bzw. Ergänzung der Leitungen im Plangebiet erfolgt im Zuge einzelner Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem entsprechenden Träger (ZWAR).

Im Eckbereich Friedenstraße / Ringstraße befindet sich ein zentrales Abwasserpunkwerk (Schmutzwasser), das in den letzten Jahren erneuert wurde. Eine Verlegung scheidet angesichts der hohen Kosten aus.

4.5 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Fläche	Anteil	GRZ	GR Planung	GR Bestand	
Mischgebiete	24.792 qm	53%		12.299 qm	3.665 qm	
<i>davon MI1</i>	<i>5.223 qm</i>		<i>0,6</i>	<i>3.134 qm</i>		
<i>davon MI2</i>	<i>6.199 qm</i>		<i>0,4</i>	<i>2.480qm</i>		
<i>davon MI3/4</i>	<i>13.370 qm</i>		<i>0,5</i>	<i>6.685 qm</i>		
Sondergebiete	4.896 qm	10%	0,6	2.938 qm	1.731 qm	
Grünflächen	2.841 qm	6%				
Straßenverkehrsflächen	12.360 qm	26%				
Fußgänger- / Platzbereiche	1.219 qm	3%				
Versorgungsflächen	821 qm	2%				
gesamt	46.929 qm			15.237 qm	5.823 qm	

5 Plandurchführung

5.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich. Auf die anfänglich geplanten öffentlichen Grünanlagen wurde angesichts der ablehnenden Haltung der betroffenen Grundstückseigentümer im Laufe des Verfahrens verzichtet.

5.2 Kosten

5.2.1 Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind erschlossen, so dass keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen notwendig werden.

Als Voraussetzung für die Ansiedlung der Gesundheitsakademie Rügen ist wegen des zu erwartenden Stoßverkehrs nach Veranstaltungen der Ausbau des Knotens Ringstraße (L 301) / Friedenstraße durch eine Lichtsignalanlage erforderlich. Hierzu ist mit Kosten in Höhe von 75.000,- EUR für die Lichtsignalanlage (LSA) mit Steuergerät sowie von gut 20.000,- EUR für Anpassung der LSA Bahnhofstraße/Ringstraße mit Verkabelung (ca. 200 m Kabel / Kabelgraben) zu rechnen. Bei der Änderung des Knotenpunktes ist die Beteiligung an der Maßnahme und die Aufteilung der Kosten zwischen Straßenbaulastträger (Straßenbauamt) und Stadt entsprechend StrWG-MV § 38 zu klären.

Mittelfristig strebt die Stadt Bergen auf Rügen auch den Ausbau des unteren Abschnitts der Bahnhofstraße in Anlehnung des bereits realisierten oberen Abschnitts an.

5.2.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung ist der Erwerb privater Flächen in einer Größenordnung von 2.517 qm notwendig.

Die Festlegungen berücksichtigen darüber hinaus die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten; entlang des nördlichen Abschnitts der Bahnhofstraße werden diese durch Sicherung einer zweiten rückwärtigen gebäudereihe sogar deutlich ausgeweitet. Weitergehende Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche nach § 39 BauGB privater Grundstückseigentümer sind deshalb nicht zu erwarten.

6 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

6.1 Allgemeines

Methoden: Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 4 der Begründung dargestellt sind.

Die Prüfung umweltrelevanter Auswirkungen konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Cursorisch betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da die zulässige Grundfläche

im Sinne des § 19 (2) BauNVO mit 16.501 qm unter dem Schwellenwert von 20.000 qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§18 NatSchAG M-V).

Besondere Beachtung findet deshalb der Baumbestand auf privaten Grundstücken, für den im Februar 2012 eine Kartierung angefertigt wurde, deren Ergebnis in Form einer Liste Bestandteil der Begründung ist. Die grafische Darstellung der Kronendurchmesser sowie die jeweilige Nummer gemäß Baumliste wurden ebenfalls in die Planzeichnung übernommen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Betrachtung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

- Anlagebedingt sind die Zunahme der Versiegelung sowie der Verlust einzelner Gehölze zu berücksichtigen. Gemäß § 13a i.V.m. § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind.
- Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht erkennbar; die geplante Nutzung entspricht hinsichtlich ihres Störpotenzial den bereits zulässigen und auch in der Umgebung ausgeübten Nutzungen.
- Die baubedingten Auswirkungen durch Baumaßnahme und Verkehr (Baustellenfahrzeuge) sind angesichts der kurzen Dauer nicht erheblich und können deshalb vernachlässigt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wie die Einhaltung der zulässigen Fällzeiten bei Rodungen) sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Alternativen/Nullvariante: Planerische Alternativen zu einer geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht.

Durch die Lenkung von Investitionen in baulich vorgentzte Bereiche kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB). Die Planung erreicht eine Stärkung der Innenstadt durch die Entwicklung als hochwertiger Bildungs- und Dienstleistungsstandort und führt zu einer Beseitigung städtebaulicher Missstände (Leerstand und Brachen).

Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur.

6.2 Natur und Landschaft

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die Luftgüte im Plangebiet ist vor allem im Bereich der Ringstraße aufgrund der starken Emissionen trotz einer allgemein guten Windzirkulation nicht als unbelastet zu betrachten.

Bewertung: Das Plangebiet besitzt weder besondere siedlungsklimatische Bedeutung noch sonstige Klimaschutzfunktionen, die über das Plangebiet hinaus von Bedeutung sind. Es stört keine Frischluftschneisen oder dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete. Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Die geringfügige Zunahme der Versiegelung im Vorbelasteten Raum wird das Lokalklima nicht verändern.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Kulturosole vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern wird dieser Bodenfunktionsbereich mit Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) bewertet.

Im Altlastenkataster sind keine Verdachtsfälle registriert; angesichts der gewerblichen Vornutzung sind jedoch Bodenverunreinigungen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch umfangreiche menschliche Nutzung und Versiegelungen gekennzeichnet sind. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

Wasser

Bestand: Still- und Fließgewässer sind innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 25 m. Der Grundwasserflurabstand im Nordwesten des Plangebietes wird mit >10m angegeben. Die Grundwasserneubildung besitzt hier bei einer Neubildungsrate von 15 - 20 % im Plangebiet eine hohe Bedeutung (Stufe 3). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung (> 1.000 < 10.000m³) beigemessen. Das restliche Plangebiet befindet sich in einem Gebiet ohne nutzbares Grundwasser. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Bewertung: Aus der Analyse des Schutzgutes Wasser sind keine Einschränkungen für das Vorhaben erkennbar. Wasserschutzgebiete bzw. besonders schützenswerte Objekte sind im und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Umfeld des Plangebietes (angrenzend an bebauten Bereich von Bergen) Waldmeister-Buchenwald einschließ-

lich der Ausprägung als Perlgras- Buchenwald auf. Bei weiterer Nichtnutzung der Fläche würde sich dieser Bestand einstellen.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv genutzt. Neben einer umfassenden Bebauung bestehen umfangreiche versiegelte und teilversiegelte Freiflächen. Auf den Privatgrundstücken sind überwiegend Ziergehölze zu finden. Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Flächen, die eine geringere Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung (naturnahe Biotope und Nutzungstypen, gesetzlich geschützte Biotope, Lebensstätten oder Waldflächen) können ausgeschlossen werden. Die Vertreter der Baumschicht sind in Tabelle 1 dargestellt.

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in cm	Bemerkungen	gepl. Umgang
1	Ilex aquifolium	80*	4,00	innerhalb eines Privatgrundstücks, Naturdenkmal	E
2	Picea pungens 'Glauca'	60*	4,00	innerhalb eines Privatgrundstücks	--
3	Picea abies	100*	6,00	innerhalb eines Privatgrundstücks	--
4	Aesculus hippocastanum	215	10,00	Bestandsbaum	E
5	Aesculus hippocastanum	280	10,00	Bestandsbaum	E
6	Aesculus hippocastanum	220	10,00	Bestandsbaum	E
7	Fraxinus excelsior	128	7,00	Druckzwiesel, innerhalb eines Privatgrundstücks	E
8	Acer pseudoplatanus	49	4,00	innerhalb eines Privatgrundstücks	E
9	Acer platanoides	105	6,00	Bestandsbaum	E
10	Acer platanoides	130	6,00	Bestandsbaum	E
11	Aesculus hippocastanum	194	10,00	Bestandsbaum	E
12	Aesculus hippocastanum	250	10,00	Bestandsbaum	E
13	Aesculus hippocastanum	230	10,00	Bestandsbaum	E
14	Aesculus hippocastanum	300	12,00	Bestandsbaum	E
15	Acer pseudoplatanus	95*	6,00	Nistkasten am Stamm	E
16	Acer pseudoplatanus	3x 45, 55, 50, 2x 60, 65	6,00	Baumgruppe (8 Stämme)	--
17	Acer platanoides	129, 280	10,00	mehrstämmig (StU am Stammfuß), keinen Leittrieb ausgebildet, stark verzweigt	--
18	Populus nigra 'Italica'	300*	9,00	Bestandsbaum	--
19	Populus nigra 'Italica'	120*	8,00	Bestandsbaum	--
20	Populus nigra 'Italica'	180*	8,00	Bestandsbaum	--
21	Populus nigra 'Italica'	120	je ca. 8,00	Pappelreihe (12 Bäume), 1 Baum mit Vogelnest in Krone	--
22	Pinus nigra	230	8,00		E
23	Acer pseudoplatanus	76, 102, 147	8,00	3-stämmig, Bestandsbaum	E
24	Betula pendula	95	6,00	Bestandsbaum	E
25	Betula pendula	122	7,00	Bestandsbaum	E
26	Betula pendula	86	5,00	Bestandsbaum	E
27	Acer pseudoplatanus	56	4,00	Bestandsbaum	--
28	Acer pseudoplatanus	82	5,00	Bestandsbaum	--
29	Acer pseudoplatanus	65	5,00	Bestandsbaum	--
30	Acer pseudoplatanus	83	5,00	Bestandsbaum	--
31	Prunus spec. (Kirsche)	45	4,00	Bestandsbaum	--
32	Prunus spec. (Kirsche)	120	7,00	mehrstämmig (StU am Stammfuß), Bestandsbaum	--
33	Prunus spec. (Kirsche)	70, 40	5,00	2-stämmig, Bestandsbaum	--
34	Sorbus aucuparia	79	6,00		--

35	Acer platanoides	70, 80	7,00	2-stämmig, Bestandsbaum	--
36	Aesculus hippocastanum	230	11,00	Bestandsbaum	--
37	Aesculus hippocastanum	185	8,00	Bestandsbaum	--
38	Acer platanoides	55, 60, 120, 90, 80*	9,00	5-stämmig	--
39	Fraxinus excelsior	85*	5,00	innerhalb eines Privatgrundstücks	--
40	Salix alba 'Tristis'	65*	3,00	innerhalb eines Privatgrundstücks	--
41	Salix alba 'Tristis'	50*	3,00	innerhalb eines Privatgrundstücks	--
42	Malus spec.	90*	5,00	innerhalb Grundstück Abwasser- pumpwerk	--
43	Ulmus glabra	124	7,00		--

Tabell 1: Baumbestand, aufgenommen am 23.02.2012, Bearbeiter: C. Förste

E = Erhaltungsgebot aus Gründen des Ortsbildes

- = kein Erhaltungsgebot, bei Fällung Ausgleich nach Baumschutzsatzung

* = Stammumfänge nur geschätzt, da Baum nicht zugänglich war (Standort Privatgrundstück/ starke Verbuschung der Umgebung)

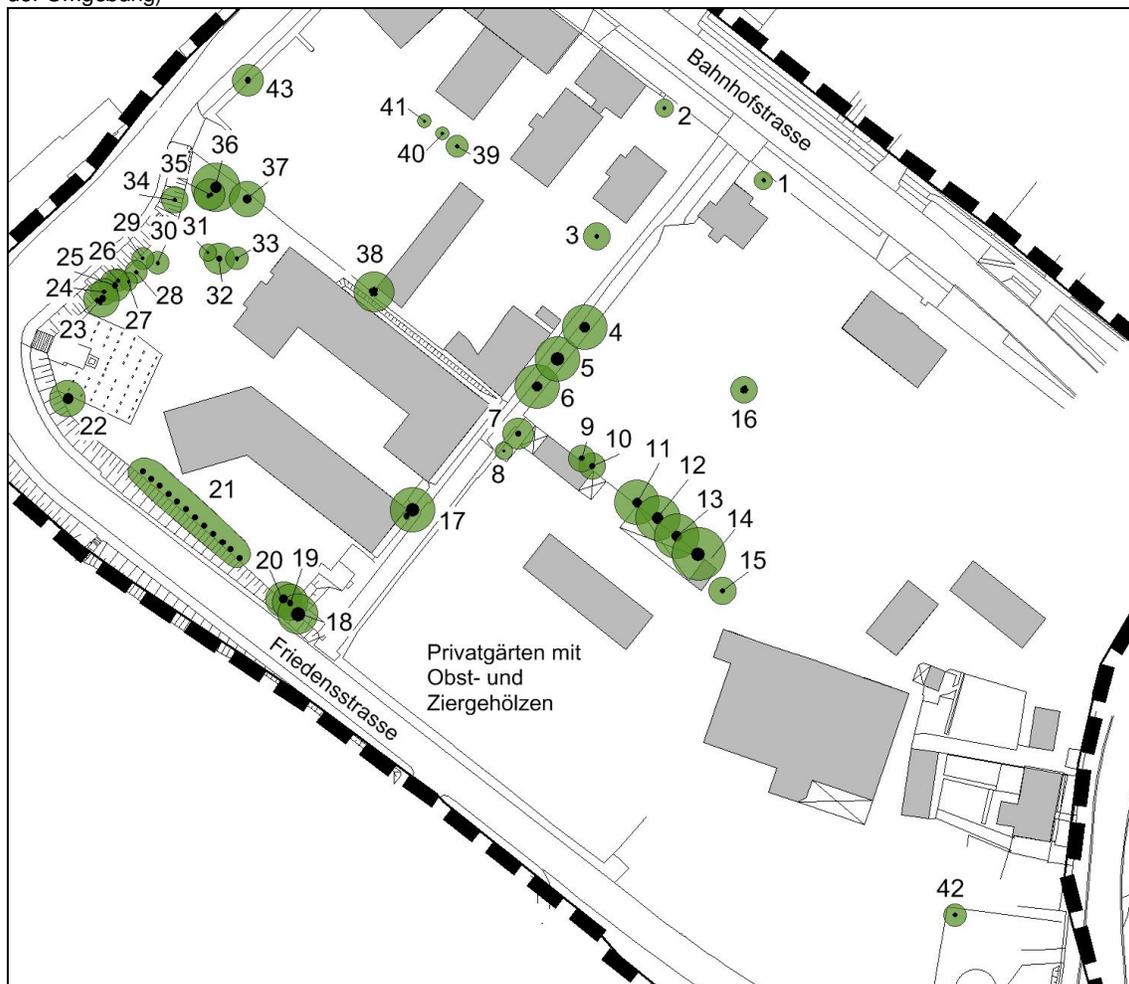


Abbildung 1: Bestand Gehölze

Pflanzen / Bewertung: Im Plangebiet wurden Siedlungsbiotypen ohne nennenswerten floristischen Wert vorgefunden. Besonders geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können, die eine Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern könnten. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich intensiver Nutzungen (Wohn- und Geschäftsnutzung, Verkehrsflächen). Es bietet den kartierten Siedlungsbiotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischottern keine Treffer. Ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund fehlender Habitate (keine Gewässer oder Gewässersysteme vorhanden) im Plangebiet vollständig ausgeschlossen werden. Nennenswert Vorkommen von Reptilien sind nicht bekannt.

Vögel: Der Gehölzbestand im Gelände wurde im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Brutstätten hin untersucht. Es wurde ein Vogelnest in der Krone einer Pappel (innerhalb der Pappelreihe Nr. 21) entdeckt, sowie ein Nistkasten an Baum Nr. 15.

Die Kartierung erfolgte außerhalb der Brutzeiten (im Februar), daher können aktuell keine Angaben zur regelmäßigen Besetzung des Nestes bzw. Nistkastens gemacht werden. Sofern die betreffenden Bäume erhalten bleiben, sind in diesem Fall keine negativen Auswirkungen zu erkennen. Die Gebäude im Plangebiet waren angesichts der bestehenden privaten Nutzungen nicht zugänglich.

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gebäude oder auch Gehölze durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. § 39 BNatSchG sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Fledermäuse: Der umfangreiche Gebäudebestand bietet ein potenzielles Sommerquartier für Fledermäuse, insb. im un- und teilrenovierten Zustand. Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Generell ist hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im Bereich des Plangebietes nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005). Die Darstellung im Umweltkartenportal erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen, worin eine gewisse Ungenauigkeit in der Ansprache des betroffenen Gebiets begründet liegt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines vom Menschen intensiv genutzten Siedlungsbereiches mit flächenhaften Versiegelungen. Es gibt im Plangebiet keine Gewässer

oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten in Form einer artenschutzrechtlichen Kontrolle zu prüfen. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, die im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen wäre.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit *Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland* innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland* eingeordnet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des älteren Stadtbereiches von Bergen und gehört dem Landschaftsbildraum *Urbaner Raum* (Nr. Urban 74) an. Vom Vorhaben sind keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente und Strukturen betroffen. Stadt- und landschaftsbildprägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden vom Vorhaben nicht gestört.

Das Plangebiet liegt zwischen Bahnhofstraße und Friedenstraße. Es wird im Norden, Osten und Süden durch Bebauung, im Westen durch die Bahnanlagen (Bahnhof) begrenzt. Die wichtigsten Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet sind die Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes (Stadtbereich Bergen) sowie die Vorbeeinträchtigung durch vorhandene Versiegelungen. Es sind keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht ausgewiesen.

Im Hinblick auf die Vorbelastung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte Bebauung mit Wohnhäusern gering. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

6.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume (Schutz gemäß städtischer Baumschutzsatzung sowie nach § 18 NatSchAG M-V).

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Bergen auf Rügen

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Bergen auf Rügen, vom 29. 06. 2001 auszugleichen. Die Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindeterritoriums, einschließlich der Bebauungsplangebiete.

Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 Metern, gemessen in 1,00 Metern Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Geschützt sind auch mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 0,50 Meter beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens 0,30 Metern hat. Der Schutz gilt ebenfalls für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 und 2 nicht erfüllt sind, sowie nach dieser Satzung vorgenommene Ersatzpflanzungen ohne Rücksicht auf ihren Stammumfang. Eiben (*Taxus spec.*) sind grundsätzlich und unabhängig von den in Abs. 1 genannten Kriterien geschützt. Diese Satzung findet jedoch keine Anwendung für Naturdenkmale sowie u.a. Wald, denkmalgeschützte Parkanlagen oder Baumschulen.

Von den Verboten der Baumschutzsatzung ist auf Antrag eine Ausnahme zu erteilen, wenn

- der Eigentümer oder ein sonstiger Berechtigter aufgrund von Vorschriften des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, geschützte Gehölze zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in anderer zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann,
- eine nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann,
- von einem Baum Gefahren für Personen und Sachen ausgehen und die Gefahren auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand nicht zu beheben sind,
- geschützte Bäume krank sind und ihre Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
- die Bäume die Einwirkung von Licht und Sonne auf Fenster unzumutbar beeinträchtigen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung liegt vor, wenn Fenster so beschattet werden, dass dahinterliegende Wohnräume während des Tages nur mit künstlichem Licht benutzt werden können.

Der Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand ist nach Baumschutzsatzung zu berechnen, da dieser die Mindestanforderungen des §18 NatSchAG M-V i.V.m. Baumschutzkompensationserlass erfüllt.

Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Für Fällungen, die der Herstellung der Verkehrssicherheit dienen, ist kein Ausgleich erforderlich. Grundsätzlich sind folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 50 bis 75 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang 75 bis 150 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 150 Zentimeter: für jeweils weitere 75 Zentimeter Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

Die Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen. Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Grundstücke vorzunehmen; ergänzend werden im Bebauungsplan im öffentlichen Raum 13 Pflanzstandorte ausgewiesen.

6.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist im Plangebiet ein Bodendenkmal bekannt, das in der Planung berücksichtigt und unverändert erhalten wird. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

6.5 Zusammenfassung

Das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 44 „Gesundheits-Akademie-Rügen“ der Gemeinde Bergen auf Rügen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, so dass Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind. Die nach Baumschutzsatzung vorzu-

nehmenden Einzelbaumpflanzungen sind jeweils auf ihren Anwuchserfolg hin zu kontrollieren, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Stadt Bergen auf Rügen
Dezember 2012