



# STADT BERGEN / RÜGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10

BERGEN / ROTENSEE-WEST

ENTWURF - STAND 26.04.93

*2-seriig  
A1 Blatt*

*76*

**Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Bergen / Landkreis Rügen -  
Rotensee-West**

**Gliederung, Entwurf, Begründung**

- I. Allgemeine Grundlagen**
  1. Anlaß und Ziel
  2. Kommunalpolitische Ziel- und Zweckvorstellung
  3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
  4. Flächennutzungsplan
  
- II. Rahmenbedingungen und Bestand**
  1. Bestand
  2. Bodenbeschaffenheit
  3. Topographie
  4. Altlasten
  5. Eigentumsstruktur
  
- III. Städtebauliche Planung**
  1. Städtebauliches Konzept
    - 1.1 Verkehrserschließung
    - 1.2 Bauliche Struktur
  2. Art + Maß der baulichen Nutzung und  
-Textliche Festsetzungen-
  3. Ver- und Entsorgung
  4. Öffentliche Grünflächen
  5. Planungskenndaten
  
- IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes**
  1. Verkehrserschließung
  2. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
  3. Belange des Umweltschutzes
    - 3.1 Luftreinhaltung und Klima
    - 3.2 Lärmbekämpfung
  4. Belange der Landschaftspflege
  5. Belange der Landwirtschaft
  6. Bodenordnende Maßnahmen
  7. Auswirkung auf die sozialen Verhältnisse
  
- V. Kosten, Finanzierung**
  
- VI. Verfahrensvermerke**
  
- VII. Anlage: Städtebaulicher Entwurf M 1:1000**

## Bebauungsplan Stadt Bergen / Landkreis - Rügen Rotensee-West

### Entwurf: Begründung

#### I. Allgemeine Grundlagen

##### 1. Anlaß + Ziel

Die Stadt Bergen liegt geographisch inmitten der Insel Rügen und ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Mit z.Zt. ca. 18.800 Einwohnern stellt Bergen den zentralen Verwaltungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt der Insel dar. Stark ausgeprägt ist bislang der öffentliche Dienstleistungssektor. Die weitere Stärkung der öffentlichen Dienstleistungen sowie das Entstehen eines der zukünftigen Bedeutung Bergens angemessenen privaten Dienstleistungssektors wird zu einem Anstieg des Wohnbedarfes führen.

Diese Entwicklung wird sowohl zu einer Umschichtung der Arbeitskräfte vor Ort als auch zum Zuzug neuer Arbeitskräfte führen (s.a. Strukturkonzept für den Landkreis Rügen).

Ende 1992 lagen zudem bereits ca. 1.350 Anträge auf Wohnungsvermittlung vor, was den dringenden Bedarf an zusätzlichen Mietwohnungen bereits zum jetzigen Zeitpunkt verdeutlicht.

Bergen soll der zentrale Ort für Wohnungsbauentwicklung und Unternehmensansiedlung auf Rügen werden.

Anfang der achtziger Jahre bis ca. 1990 entstand als bedeutende Wohnbaumaßnahme der Stadt Bergen die ursprünglich 3000 Wohneinheiten umfassende Siedlung Rotensee.

Im Westteil des Baugebietes sind gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Baukonzeption rund 40 Häuser ( um den "Likedeeler Hof" herum) nicht mehr realisiert worden.

Auf den vorgenannten Rahmenbedingungen aufbauend, sieht das "Städtebauliche Gutachten Bergen-Rotensee" der Architekten Scharlach und Partner, Hannover-Isernhagen, vom Dezember 1991, eine Ergänzung der bestehenden Siedlung Rotensee im Nord-Westen und im Süd-Westen mit insgesamt 409 Wohneinheiten vor.

Die im städtebaulichen Gutachten getroffenen planerischen Aussagen bilden die Basis des Bebauungsplanes "Bergen-Rotensee-West."

Das Gutachten wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.1992 mit Beschluß-Nr. 136-1/92 bestätigt.

## 2. Kommunalpolitische Ziel- und Zweckvorstellungen

Zitat aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan:

Bezogen auf das Gebiet der Gemeinde Bergen sollten folgende Ziele angestrebt werden:

- Sicherung, Erhaltung und Ergänzung der gewachsenen Stadtstruktur als Voraussetzung für eine eigenständige Entwicklung der Stadt Bergen.
- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum
- .....
- Sicherung, Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsangebotes einschließlich notwendiger Sanierungen.
- Ausbau der Infrastruktur
- .....
- Bergen sollte der zentrale Ort für eine Wohnungsbauentwicklung und Unternehmensansiedlung sein.
- .....
- Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollte schwerpunktmäßig in Bergen erfolgen.

Der Bereich westlich der B 96 -von Stralsund nach Saßnitz- ist von einer Bebauung freizuhalten.

### Bebauungsplan Rotensee-West:

Zweck des Bebauungsplanes Rotensee-West ist die Schaffung von Baurecht im Sinne des aufgestellten städtebaulichen Planungsgutachtens und der vorzitierten Entwicklungsziele für Mietwohnungsbaumaßnahmen in der Größenordnung von ca. 550 Wohnungen.

Durch die Ausweisung öffentlicher Stellplätze an Ruschwitz- und Rotenseestraße soll die Parkplatzsituation zunächst in diesem Bereich verbessert werden.

### 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand Bergens und ist ca. 8,7 Hektar groß. Es liegt westlich der Ruschwitzstraße, der Rotenseestraße sowie einer gedachten Verlängerung der Rotenseestraße Richtung Ruschwitzstraße.

Der westliche Rand des Baugebietes, welcher durch den teilweise noch aufzuforstenden Waldpark gebildet wird, trennt das Plangebiet von den Gleisanlagen der Strecke Stralsund-Sassnitz. Im Norden wird das Baugebiet durch neu entstehende Sportanlagen von dem ebenfalls noch zu entwickelnden Bereich Ring-, Teich-, Feldstraße, Wiesenweg getrennt.

Ein Gewerbegebiet, in dem ein Verbrauchermarkt mit Stellplatzanlage vorgesehen ist, stellt die südliche Grenze dar.

### 4. Flächennutzungsplan

Das B-Plan-Gebiet Rotensee ist, wie auch im Entwurf des Flächennutzungsplan der Stadt Bergen vom 29.08.91, als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dem folgt der Entwurf des B-Planes Nr. 10.

Die zwischen Putbusser Bahn und Wohngebiet als Waldpark vorgesehene Windschutzpflanzung -"öffentliche Grünfläche"- greift an mehreren Stellen in das Wohngebiet hinein und verzahnt Landschaftsraum und Bebauung.

## II. Rahmenbedingungen und Bestand

### 1. Bestand

Die Fläche des B-Planes Nr. 10 liegt größtenteils als ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche brach und weist keinerlei Großbaum oder -strauch auf. Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Die in einem Teilbereich bereits angepflanzten, kleinen Bäume des "Waldparkes" werden umgesetzt.

### 2. Bodenbeschaffenheit

Nach vorliegender Bodenuntersuchung weist der Baugrund unter einer sandigen Humusschicht bindige Sande in lockerer Lagerung auf.

Das Grundwasser steht ständig etwa bis 31,00 m ü. NN. an.

### 3. Topographie

Das Plangebiet fällt nach Westen zum Teil stark ab. In den nördlichen und südlichen Randbereichen besteht ein Gefälle bis zu 6%. Im mittleren Bereich ist das Gefälle geringer, beträgt aber immer noch 2%.

### 4. Altlasten

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Gebiet wurde bislang nur extensiv als Abstandsfläche zwischen bestehender Wohnbebauung + Eisenbahnlinie genutzt. Teilweise bestehen Kleingärten, im westlichen Randbereich wurde vor 3 Jahren mit einer Aufforstung begonnen. Ziel dieser Aufforstung ist u.a., die bestehende Wohnbebauung besser vor den Emissionen der Bahnlinie zu schützen.

Altlasteneinträge sind nicht bekannt.

### 5. Eigentumsstruktur des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des B-Planes Rotensee-West berücksichtigt alle innerhalb der unter I.3 genannten Abgrenzungen befindlichen Grundstücke.

Alle Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Bergen. Das Gesamtgrundstück soll geviertelt und an vier verschiedene Investoren veräußert werden.

## III. Städtebauliche Planung

### 1. Städtebauliches Konzept

#### 1.1 Verkehrserschließung Straßen

Das neue Wohngebiet verläuft im wesentlichen parallel zur Rotensee- bzw. Ruschwitzstraße, so daß die verkehrliche Erschließung über diese beiden Straßen erfolgen kann.

Die Gebäude, die sich entlang der Ruschwitzstraße in zweiter Reihe befinden, sind durch Stichstraßen angebunden. Der zusätzliche Verkehr, mit dem Ruschwitz- und Rotenseestraße durch die Neubebauung belastet werden, wird von diesen Straßen ohne größere Probleme aufgenommen werden können, so daß weder an diesen Straßen noch an den Einmündungen in die Feldstraße/Ringstraße bzw die B 96 zusätzliche Maßnahmen nötig sein werden.

Auch die vermehrt auftretenden Emissionen auf den genannten Straßen werden sich in einem für Wohngebiete verträglichen Rahmen halten.

Auf durchgängige Befahrbarkeit des neuen Wohngebietes "bis vor die Haustür" wurde bewußt verzichtet. Die Wohnwege bzw. Fahrgassen der Stellplatzanlagen sind für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) befahrbar anzulegen. Stellenweise wird auf den Grundstücken die Anlage zusätzlicher Kurven-Verbreiterungen und Bewegungsflächen in Rasenstein oder Schotterrasen für die Feuerwehr erforderlich sein.

#### Ruhender Verkehr

Das in den angrenzenden Wohngebieten angewandte Prinzip des ebenerdigen Parkens wird aus Kostengründen auch in dem neuen Baugebiet beibehalten, jedoch in Form und Anordnung verbessert:

Um den privaten Stellplatzbedarf zu decken, werden zum einen, parallel zu den Erschließungsstraßen, Parkgassen mit beidseitigen Parkmöglichkeiten angelegt. Zum anderen werden an die Stichstraßen, die der Anbindung der zurückliegenden Häuser dienen, Stellplätze angegliedert. Die Parkgassen und Stichstraßen sind nur für Anwohner befahrbar. Gestalterische Maßnahmen wie Begrünung, Aufstellung von Pergolen und Fahrradhäusern binden die Stellplatzanlagen angemessen in das Wohnumfeld ein.

Da die bereits bestehende Bebauung einen Mangel an Stellplätzen aufweist, sind in dem neuen Baugebiet noch eine Reihe von öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Die öffentlichen Stellplätze befinden sich zum Teil ebenfalls auf parallel zur Straße verlaufenden Parkstreifen.

Da durch die zusätzliche Bebauung des B- Planes Nr. 10 die Belastungen der vorhandenen Straßen -Rotensee- und Ruschwitzstraße- zunehmen werden, sind die Parkstreifen als Längsparker angeordnet, welche beim Ein- und Ausparken den Verkehrsfluß weniger hemmen als senkrecht zur Fahrtrichtung angeordnete Stellplätze.

Die für die neuen Baumaßnahmen erforderlichen "öffentlichen Stellplätze" -ca. 1/3 der Anzahl der erforderlichen privaten Plätze- sind als Parkplatzanlagen an jeweils im öffentlichen Grün eingebetteten Stichstraßen angeordnet.

Stellplatzaufteilung:

- Wohneinheiten neu: 572, Stellplätze privat: ca. 580 STPL.
- Stellplätze öffentlich, zugeordnet : ca. 190 STPL.
- Stellplätze öffentlich, an öffentlicher Straße, als Verbesserung des IST-Zustandes: ca. 95 STPL.

**Fußwegnetz**

Westlich der Ruschwitz- und der Rotenseestraße verläuft ein Fußweg. Dieser wird an einer Seite von einem Grünstreifen begleitet, der Distanz zum ruhenden Verkehr aufbaut.

Die senkrecht zur Straße orientierte Bebauung ist jeweils nur durch einen Stichweg erreichbar. Diese Wege dienen hauptsächlich dem fußläufigem Verkehr, sind aber für Notfälle, Feuerwehr, Möbeltransporte o.ä. befahrbar.

Durchzogen wird das Wohngebiet von Fußwegen, die im Westen zu einem -den Waldpark umrundenden- Wanderweg und im Osten in das Zentrum führen. Diese Fußwege bilden somit unter Einbeziehung des neuen Baugebietes eine Grünverbindung zwischen Zentrum und Naturraum.

**1.2 Bauliche Struktur**

Im Westen stellen sich derzeit die vorhandenen fünfgeschossigen Zeilenbauten von Rotensee als harter, schroffer und wenig gegliederter Rücken zum umgebenden Landschaftsraum hin dar.

Dazu trägt noch die Lage auf einer Geländekuppe bei - in der Fernsicht entsteht der Eindruck einer geschlossenen Wand.

Die Siedlungserweiterung legt vor diese Wand einen in Grund- und Aufriß gegliederten und abgestuften Kranz von Neubauten. Der äußere Kranz greift dabei fingerartig in die umgebende Landschaft und läßt sie in die Außenräume "hereinfließen".

**Nordwesten:**

Quadratische Endbauten als "Köpfe" geben das strukturelle Grundgerüst ab. Die parallel zur Ruschwitzstraße angeordneten drei- und viergeschossigen Gebäude haben dabei schwebend abgesetzte Flachdächer oder flache Satteldächer (ohne Ausbau) -um den Übergang fließend herzustellen.

Der dann nach Westen folgende nächste Bereich erhält Satteldächer und ist bis auf 2 Geschosse, der Landschaft folgend, heruntergestaffelt.

Die äußeren Wohnbauten bilden mit ihren Pyramiden- und Satteldächern eine bewegte, gestaffelte "Dachlandschaft" vor dem Hintergrund der Flachbauten.

### Südwesten

Während sich die Erweiterungsbauten im Nordwesten vom Altbestand mit fünf Geschossen über zunächst drei- und viergeschossige Zeilen auf zwei Geschosse mit dreigeschossigen Kopfbauten herunterstaffeln, ist die Neubebauung im Südwesten drei- und viergeschossig vorgesehen. Die höhere Geschossigkeit wird durch das hier abgesenkte Gelände möglich.

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung und textliche Festsetzungen

Bei dem B-Plan-Gebiet Rotensee-West handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet entsprechend §4 BauNVO mit vorwiegender Zweckbestimmung Wohnen (WA) (Die Nähe von Bahnlinie und Gewerbegebiet verhindert die sonst auch denkbare Festsetzung eines reinen Wohngebietes).

Die einzelnen Bereiche sind zur besseren Übersichtlichkeit gegliedert in WA1 bis WA5.

Durch Testentwürfe und Auswertung der teilweise bereits vorgelegten Investorenentwürfe konnte das Maß der Nutzung in den Obergrenzen überprüft und auf 0,4 -Grundflächenzahl- und 0,8 -Geschoßflächenzahl- als hinreichende Ausnutzung begrenzt werden. Diese Werte sind nur teilweise und in Extremfällen erreichbar .

- Das dabei zu erzielende bauliche Maß der Dichte entspricht gleichwohl der gewünschten Auflockerung des Siedlungsrandes.
- Die vorgeschriebenen Hauptfirstrichtungen dienen, zusammen mit der Geschossigkeit, den Gestaltungszielen: Ordnung, Strukturierung und Gliederung und entsprechen dem städtebaulichen Planungsgutachten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

In § 1 wird der Gebietscharakter durch Beschränkung der im WA-Gebiet zulässigen Obergrenze der Verkaufsnutzfläche sowie durch den Ausschluß der möglichen Ausnahmen festgelegt. Die periphere Lage zum Zentrum Rotensee läßt die ev. Anordnung kleinerer Läden sinnvoll erscheinen. Andererseits sollen größere Störungen der Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Die in §2 vorgeschriebenen Dachneigungen gewährleisten zusätzlich eine Anpassung an die bestehende Bebauung und einen Übergang in den Landschaftsraum.

Prinzip: "Härtere" Bauform zum Bestand, "weichere" Bauform zur Landschaft orientiert.

In §3 werden Materialien vorgeschrieben, die für die hier vorgesehene Wohnbebauung geeignet sind und ebenfalls den oben genannten Gestaltungszielen dienen. Gestalterisch bedenkliche Baumaterialien wie Kunststoffplatten und Nachbildungen von Baustoffen werden ausgeschlossen.

§4 gewährleistet eine angemessene und ausreichende Begrünung des Baugebietes und wirkt einer zu hohen Flächenversiegelung entgegen. Dies ist besonders wichtig, um den Übergang in den Landschaftsraum zu gestalten.

Dabei dient §4.1 der Begrünung der ebenerdigen Stellplätze. Maßstab für die Ausführung soll der städtebauliche Entwurf sein.

§4.2 dient dem Ausgleich der Flächenversiegelung und stärkt die schnelle Ausbildung des "Waldparkes" -auch als Naherholungsgebiet- und besonders zur nachhaltigen Verbesserung des Kleinklimas im Westen Rotensees.

In §4.3 ist ein Eingrünungsgebot für die Freiflächen enthalten.

§5 begrenzt das Maß der Versiegelung im Baugebiet durch die Vorschrift, für Straßen, Wege und Stellplätze eine "offene Pflasterung" -Ökopflaster, Schotterrasen o.ä.- vorzusehen.

### 3. Ver- und Entsorgung

#### 3.1 Versorgung

##### 3.1.1 Trinkwasser

Die äußere Erschließung Trinkwasser-, Abwasser- und Regenwasserkanalisation ist für einen Anschluß der geplanten Wohneinheiten im Bereich Außenring Rotenseestraße - Ruschwitzstraße vorhanden.

Die Anbindungspunkte für die innere Erschließung werden von der Stadt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger -Rügenwasser GmbH- vorgesehen.

##### 3.1.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten aus dem Trinkwassernetz.

##### 3.1.3 Elektrizität/Gas/Post

Die Versorgung wird über -im Bereich der Stichstraßen und Wohnwege- verlegte Leitungen und Kabel erfolgen. Der Stromversorgungsträger (HEWAG Rostock) ist über die geplante Maßnahme vorinformiert.

##### 3.1.4 Heizung

Die Versorgung über das vorhandene Fernwärmenetz wird geprüft.

Als Alternative ist der Anschluß an die Gasversorgung durch die Energieversorgung Weser-Ems möglich.

#### 3.2 Entsorgung

##### 3.2.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die vorhandene örtliche zentrale Kläranlage kann die Zusatzbelastung aufgrund hinreichender Dimensionierung aufnehmen.

Für die im Straßen- und Parkplatzbereich anfallenden Niederschlagsmengen ist eine Versickerung in verrohrten Rigolen geplant.

Die Straßen und Wege werden in Verbundpflasterung hergestellt, die Stellplätze in den privaten Stellplatzanlagen sollen in "offenem Pflaster" ausgeführt werden. Damit stellt sich teilweise bereits eine örtliche Versicherung ein.  
(§5 der Textlichen Festsetzungen).

### 3.2.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch eine private Entsorgungsfirma im Auftrage der Kommune vorgenommen.

An den Enden der Stichstraßen sind entsprechende Wendemöglichkeiten vorhanden.

## 4. Öffentliche Grünflächen

Im Westen schließt sich direkt an das Baugebiet der "Waldpark" als öffentliche Grünfläche an. Diese fließt an insgesamt sechs Punkten in das Plangebiet hinein und bewirkt dadurch eine Gliederung des Baugebietes. Hier liegen auch die öffentlichen Kinderspielplätze.

Diese Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind parkartig bepflanzt und gehen mit ihrem Baumbestand in den angrenzenden Waldpark über. Durch die Grünflächen ziehen sich Fußwege, die den Naturraum erlebbar machen und Wohngebiet mit Grünfläche verzahnen.

Nach Nord-Westen schließt -in der Gesamtplanung für Rotensee- eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schul-Sportanlage" an das Plangebiet und an den Waldpark an.

Entlang der Gehwege an Ruschwitzstraße und Rotensee-straße verläuft jeweils ein öffentlicher Grünstreifen, der sich immer wieder zwischen den Stellplatzgruppen aufweitet. So gewinnt auch der Straßenraum an Attraktivität.

**Ausgleichsmaßnahme:**

In §4.3 der Festsetzungen ist festgelegt, daß von den je 60 m<sup>2</sup> geplanter Wohnfläche anzupflanzenden Großbäumen mindestens ein Drittel in Absprache mit dem Landkreis Rügen auf der Fläche des Waldparkes anzupflanzen ist, der sich somit vergrößert. Der Baumaßnahme zufolge zu rodende Bäume müssen verpflanzt bzw. neu angepflanzt werden.

## 5 Planungskenndaten

- Gliederung
- 5.1 Bruttobauland
- 5.2 Nettobauland
- 5.3 Verkehrsflächen
- 5.4 Grünflächen
- 5.5 Grundflächen + Geschoßflächen
- 5.5.1 Zusammenstellung
- 5.5.2 Ermittlung der Festsetzungen GRZ, GFZ
- 5.6 Kinderspielplätze
- 5.7 Anzahl WE/Dichte
- 5.7.1 Zusammenstellung der Gebäudetypen
- 5.7.2 Dichte
- 5.7.2.1 Nettowohnungsdichte
- 5.7.2.2 Nettowohndichte
- 5.7.2.3 Bruttowohndichte

5.1 Bruttobauland = ca. 109700 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche des Baugebietes

5.2 Nettobauland  
= Baugrundstücke

WA1 =	8300 m <sup>2</sup>
WA2 =	37600 m <sup>2</sup>
WA3 =	16000 m <sup>2</sup>
WA4 =	16450 m <sup>2</sup>
WA5 =	7350 m <sup>2</sup>

Nettobauland gesamt = 85700 m<sup>2</sup>  
= 79% des Bruttobaulandes

5.3 Verkehrsflächen

Privat:

Stellplätze	7150 m <sup>2</sup>
Zufahrten u. Anliegerstr. priv.	8080 m <sup>2</sup>
Fußwege privat	5870 m <sup>2</sup>

Privatfläche gesamt : 21100 m<sup>2</sup>

Öffentlich:

Stellplätze öffentlich	3580 m <sup>2</sup>
Zufahrten öffentlich	2330 m <sup>2</sup>
Fußwege öffentlich	2080 m <sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsfläche  
= 7,2 % des Bruttobaulandes

7990

*Frumpf*  
15430  
23420

## 5.4 Grünflächen

privat	48930 m <sup>2</sup>	= 18 % des Netto- baugebietes
öffentlich	15430 m <sup>2</sup>	
Grünfläche ges.	64360 m <sup>2</sup>	
= 58,7% des Bruttobaulandes		
<i>Grünfläche öffentlich</i>		

## 5.5 Grundflächen und Geschosflächen nach städtebaulichem Entwurf:

GRFL Geb.= Grundfläche der Gebäude im Gebiet WA  
lt. städtebaulichem Entwurf.

GRFL überb.Fläche= GRFL Geb. + Fläche der Wege,  
Zufahrten und Stellplätze nach  
§19 (4) BauNVO.

GF = Geschosfläche der Vollgeschosse lt.  
städtebaulichem Entwurf + 2/3 der je-  
weiligen Vollgeschosse im ausgebauten  
Dach.

## 5.5.1 Zusammenstellung:

Gebiet	GRFL Geb.	GRFL überb.Fläche	GRFL
WA1	1411	3500	5300
WA2	7726,5	18215	26320
WA3	2542,5	6450	10220
WA4 (2x)	1407,75	3805	5524
WA5	1230	2982	4800
gesamt:	15725,5	38757	52164

## 5.5.2 Ermittlung der Festsetzungen GRZ, GFZ

WA1

GRZ Geb.=	$\frac{1411}{8300}$	= 0,16
GRZ überb.Fl. =	$\frac{3500}{8300}$	= 0,42
Festsetzung =	0,4	
GFZ=	$\frac{5300}{8300}$	= 0,64
Festsetzung =	0,8	

## WA2

GRZ Geb.=	<u>7726,5</u>	= 0,21
	37600	
GRZ überb.Fl.	<u>18215</u>	= 0,48
	37600	
Festsetzung =	0,4	
GFZ=	<u>26320</u>	= 0,7
	37600	
Festsetzung =	0,8	

## WA3

GRZ Geb.=	<u>2542,5</u>	= 0,16
	16000	
GRZ überb.Fl.	<u>6450</u>	= 0,4
	16000	
Festsetzung =	0,4	
GFZ=	<u>10220</u>	= 0,64
	16000	
Festsetzung =	0,8	

## WA4 (Nord)

GRZ Geb.=	<u>1407,75</u>	= 0,17
	8467	
GRZ überb.FL.=	<u>3805</u>	= 0,45
	8467	
Festsetzung =	0,4	
GFZ=	<u>5524</u>	= 0,65
	8467	
Festsetzung =	0,8	

## WA4 (Süd)

GRZ Geb.=	<u>1407,75</u>	= 0,18
	8000	
GRZ überb.Fl.	<u>3805</u>	= 0,48
	8000	
Festsetzung =	0,4	
GFZ=	<u>5524</u>	= 0,69
	8000	
Festsetzung =	0,8	

WA5

GRZ Geb.=	<u>1230</u>	= 0,18
	6750	
GRZ überb.Fl.=	<u>2982</u>	= 0,44
	6750	
Festsetzung =	0,4	
GFZ=	<u>4800</u>	= 0,71
	6750ü	
Festsetzung =	0,8	

## 5.6 Grad der Versiegelung (nach 5.5.1:)

$$= \frac{38.757 \text{ m}^2}{1097} = 35,3\% \text{ als maximal möglicher Versiegelungsgrad.}$$

Das Maß der tatsächlichen Versiegelung wird sich noch um ca. 2% bei Verwendung von Ökopflaster für die Stellplätze verringern.

## 5.7 Kinderspielplätze

Die KiSpi sind von Norden nach Süden durchgezählt.

erforderlich  $3 \text{ m}^2/\text{WE}$   
bei 572 WE  $1716 \text{ m}^2$  insgesamt

KiSpi 1=	975 m <sup>2</sup>
KiSpi 2=	300 m <sup>2</sup>
KiSpi 3=	392 m <sup>2</sup>
KiSpi 4=	<u>483 m<sup>2</sup></u>

Summe F KiSpi =  $2150 \text{ m}^2$  vorhanden

## 5.8 Anzahl WE/Dichte

## 5.8.1 Zusammenstellung der Wohnungstypen

13x Kopfbau ca. 16 x 16 4-geschossig

je 4x    1 Zi.Whg.  
           2 Zi.Whg.  
           3 Zi.Whg.  
           4 Zi.Whg.

208 WE

6x Kopfbau 16 x 16 3-geschossig

je 3x    1 Zi.Whg.  
           2 Zi.Whg.  
           3 Zi.Whg.  
           4 Zi.Whg.

72 WE

29x Riegel 9 x 11,25 3-geschossig

je 3x    3 Zi.Whg.  
           4 Zi.Whg.

174 WE

12x Riegel 9 x 11,25 2-geschossig

je 2x    3 Zi.Whg.  
           4 Zi.Whg.

48 WE

3x Solitärgebäude 20 x 21 4-geschossig

12x    2 Zi.Whg.  
   8x    3 Zi.Whg.

1x Übereckgebäude 3- und 4-geschossig

10x    3 Zi.Whg.

10 WE

Gesamt:

572 WE

## 5.8.2 Dichte

### 5.8.2.1 Nettowohnungsdichte

$$\frac{\text{WE}}{\text{ha}} = \frac{572 \text{ WE}}{8,6} = 66,5 \text{ WE/ha}$$

### 5.8.2.2 Nettowohndichte (bei Personen/WE= 3)

$$\frac{\text{P}}{\text{ha}} = \frac{1716 \text{ P}}{8,6} = 199,5 \text{ Personen/ha}$$

### 5.8.2.3 Bruttowohndichte (bei Personen/WE= 3)

$$\frac{\text{P}}{\text{ha}} = \frac{1716 \text{ P}}{11} = 156 \text{ P/ha}$$

## IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Verkehrserschließung

Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird die Erschließung im Sinne einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt zu den Gebäuden gewährleistet. Die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung der örtlichen Erschließungsstraßen kann aufgenommen werden. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wird im Generalverkehrskonzept der Stadt Bergen entsprechend berücksichtigt.

### 2. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Das neue Wohngebiet schließt an bereits vorhandene Wohngebiete an. Das neu geplante Einkaufszentrum am Südrand des Plangebietes und die neu strukturierte Ortsmitte können die Versorgung mit übernehmen. Das Baugebiet rundet die Ortslage nicht nur ab, sondern schafft zusätzlich einen angemessenen Übergang in die Freifläche.

### 3. Belange des Umweltschutzes

Der Begriff des Umweltschutzes umfaßt in diesem Kontext die Umweltvorsorge.

Diesen Belangen wird durch die Festsetzungen zur Begrünung sowie zur Begrenzung der Versiegelung Rechnung getragen.

Der Forderung nach energiesparender Ausrichtung der Gebäude wird durch die überwiegende Ausrichtung nach Süd- bzw. Süd-West/West Rechnung getragen.

Umweltschutz bedeutet auch Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen im Sinne § BLMschG.

### 3.1 Luftreinhaltung und Klima

Von dem Wohngebiet sind aufgrund der Nutzung keine, das Wohngebiet störenden, Emissionen zu erwarten. Auch das örtliche Kleinklima wird sich nur unerheblich verändern. Das Plangebiet liegt weder im Bereich einer Luftschneise, noch in einer Senke, so daß Luftstauungen unwahrscheinlich sind. Der hohe Anteil öffentlicher und privater Grünflächen wird, zusammen mit dem Waldpark, das Kleinklima positiv beeinflussen.

### 3.2 Lärmbekämpfung

Das benachbarte Wohngebiet ist durch das erhöhte Verkehrsaufkommen von der Planung betroffen. Die Belastungen überschreiten jedoch kein in Wohngebieten übliches Maß, so daß sie den Anwohnern zugemutet werden können. Für die jetzigen Anwohner wird zudem die Verbesserung der Straßenraumqualität, z.B. durch das Anlegen von Grünstreifen und Pflanzen von Bäumen, eine angenehme Auswirkung der Neuplanung sein.

Neben der Straße ist sowohl für das geplante als auch für das bestehende Wohngebiet die Bahntrasse eine weitere Lärmquelle. Diese soll durch das verstärkte Anpflanzen von Bäumen gemindert werden.

Das Gesundheitsamt des Landkreises hat auf Anforderung des Stadtbauamtes vom 01.02.1993 eine Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionspegel durchgeführt (vgl. Anlage) und nachgewiesen, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Nach der 16. BImSchV ergab die Berechnung:

Lr, T (Tag) = 40,5 dB (A) = kleiner 59 dB (A)\* und  
Lr, N (Nacht) = 35 dB (A) = kleiner 49 dB (A)\*

\* Die Berechnungspegel liegen demnach unter den in §2 16.BImSchV genannten Grenzwerten.

#### 4. Belange der Landschaftspflege

Das Baugebiet liegt im Außenbereich, daher stellt die Planung einen Eingriff in Landschaft und Natur dar. Vor drei Jahren wurde durch Neupflanzungen von Bäumen (Eichen, Kiefern, Lärchen) begonnen, das Baugebiet und seine Umgebung als Grüngürtel für das bestehende Wohngebiet Rotensee auszubilden.

Die neue Wohnbebauung greift nur zum Teil in den neu aufgeforsteten Bereich hinein, so daß die betroffenen Jungbäume problemlos auf den Grundstücken umgepflanzt werden können.

Um ausreichend Lärm- und Sichtschutz zur Eisenbahntrasse zu erhalten, sollen sowohl der Waldpark weiter aufgeforstet als auch im Baugebiet verstärkt Bäume und Sträucher gepflanzt werden (s.a. §4 textl. Festsetzungen).

#### 5. Belange der Landwirtschaft

Derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

#### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Gelände befindet sich im Besitz der Stadt Bergen. Es soll in vier Grundstücke aufgeteilt und an vier Investoren, die dann auch als Bauträger fungieren, verkauft werden.

#### 7. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des B-Planes Rotensee-West entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse.

Durch die Mischung von sozialem und frei finanziertem Wohnungsbau ist weder eine Auf- noch eine Abwertung des Wohnumfeldes zu erwarten. Verdrängungsprozesse sind unwahrscheinlich, die Sozialstruktur des Stadtteils wird erhalten bleiben.

Das Plangebiet ist nicht bewohnt. Für die zur Zeit noch vorhandenen Kleingärten können an anderer Stelle Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden, ein geeignetes Grundstück wird von der Stadt Bergen noch bestimmt.

## V. Kosten, Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Stadt Bergen können z.Zt. noch nicht angegeben werden. Sie sollen durch die erhobenen Erschließungsbeiträge finanziert werden.

## VI Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.05. 1993 bis zum 24.05. 1993 (einschließlich) öffentlich aus-  
gelegt.

Diese Begründung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bergen am 28.04. 1993 gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Bergen/Rügen, den 28.04.93

Die Bürgermeisterin



  
Andrea Köster