



STADT BERGEN/RÜGEN

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- U. ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 6

BBS Büro für
Bau- und Städteplanung
DIPL.-ING. E. JÜRDENS + PARTNER

geändert: aib Nord GmbH

N-2070 Ahrensburg 1, Ernst-Ziese-Str. 13 • Tel. 04102-51301/2 • Fax: 5596
N-2412 Hammer/Wilkn, Mannhögener Str. 11 • Tel. 04542-6036/37 • Fax: 6740
O-2330 Bergen/Rügen, Störtebeker Str. 38 • Tel. 0037-82722133 • Fax: 2213

Datum: 10.08.94

B E G R Ü N D U N G

zum

**Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 6
der Stadt Bergen für das
WR - -Gebiet "Alte Stralsunder Straße"
zwischen Ringstraße und Wohngebiet Rotensee**

Vorhabenträger:

**Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Bergen GbR mbH**

1. ALLGEMEINE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Gemäß § 7 des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch i.d.F. vom 28.04.93 wird der und Erschließungsplan Nr. für das WR-Gebiet "Alte Stralsunder Straße" zwischen Ringstraße und Wohngebiet Rotensee aufgestellt.

Die Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich zur Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für das o.g. Vorhaben.

Die Verwirklichung dieses Vorhabens dient der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

2. BESTANDSBESCHREIBUNG

2.1 Verhältnisse der Stadt

Die Stadt Bergen ist Kreisstadt des Landkreises Rügen.

Im Gemeindegebiet leben zur Zeit ca. 20.000 Einwohner.

Die Stadt Bergen hat als Mittelzentrum mit einer Zunahme des Wohnbau - flächenbedarfs zu rechnen, insbesondere durch den Zuzug neuer, anders qualifizierter Arbeitskräfte.

2.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist an die "Alte Stralsunder Straße" angebunden und liegt zwischen der "Ringstraße" (östlich) und dem Stadtteil "Rotensee" (westlich).

2.3 Kataster

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 32/1, 12/1, 31/3 teilweise, 12/2 und 11 der Flur 17.

2.4 Topographie des Plangebietes

Das Gebiet des Plangebietes ist relativ eben.

2.5 Größe des Plangebietes

Die Gesamtgröße beträgt rd. 3.000 m², wovon rd. 2.500 m² als die zu bebauende Fläche Eigentum der Vorhabenträger und rd. 500 m² als öffentliche Verkehrsfläche Eigentum der Stadt sind.

2.6 Erschließung

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die HEVAG, Rostock.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung obliegt der Rügenwasser GmbH.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung soll zentral über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen erfolgen.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rügen durch die Nehlsen-Entsorgungs-GmbH.

Detaillierte Aussagen können nach der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange getroffen werden.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind eindeutig geklärt.
Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens sind deshalb nicht erforderlich.

3. PLANUNGSZIELE

3.1 Städtebauliche Planung

Das Plangebiet ist im F-Plan-Entwurf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 Bau GB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt.

Da aber das Plangebiet als Abrundung der vorhandenen Bebauung entlang der Alten Stralsunder Straße sich besonders gut als Wohnbaufläche anbietet, soll insofern im Hinblick auf eine geordnete und sinnvolle städtebauliche Entwicklung von der Darlegung im F-Plan-Entwurf abgewichen werden.

Das Vorhaben entspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Gesamtplanung in diesem Bereich.

Das Plangebiet des VEP wird demnach entsprechend der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bergen ist die Schaffung von neuem Wohnraum dringend erforderlich.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 Bau NVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 und 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Bebauung erfolgt als Reihenhausbebauung mit 8 WE.

3.3 Verkehrserschließung des Plangebietes

Das Plangebiet hat Belegenheit an einer öffentlichen Straße.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt in Anbindung über die "Alte Stralsunder Straße", welche wiederum an die "Ringstraße" angeschlossen ist.

Die erforderlichen Stellplätze sind als Gemeinschaftsgaragen im Plangebiet, z.B. in Form von Carports, vorgesehen.

3.4 Schallschutz

Angesichts eines geplanten Parkplatzes auf dem Nachbargrundstück wird dort eine Schallschutzwand errichtet.

4. VERPFLICHTUNG

Die Vorhabenträger verpflichten sich gegenüber der Stadtverordnetenversammlung Bergen, das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplans zu realisieren.

Die Vorhabenträger verpflichten sich weiterhin zur Übernahme sämtlicher Planungs-, Realisierungs- und Erschließungskosten in vollem Umfang, auch hinsichtlich der dadurch entstehenden Kosten.

Der Durchführungszeitraum wird mit 1994/95 angegeben.
Voraussetzung hierfür ist die rechtzeitige Erteilung der Baugenehmigung.

Alle weiteren Verpflichtungen sind Gegenstand des Erschließungs- und des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bergen und den Vorhabenträgern.

Bergen, den *19.9.94*

Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Bergen GbR mbH



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6

Wohnbebauung Bergen "Alte Stralsunder Straße"

Begründung zum Grünplan

Lage, Größe

Das in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeschlossene Gebiet ist ca. 2.500 m² groß und wurde bisher als Lagerplatz genutzt.

Das Plangebiet liegt südlich der Alten Stralsunder Straße. Es grenzt im Norden an Siedlungsbebauung, im Osten an ein neuentstandenes Einkaufszentrum, in Süden an eine Feuchtsenke und im Westen an eine ehemalige Baustelleneinrichtung.

Erschlossen wird das zu bebauende Gebiet über eine Zufahrt von der "Alten Stralsunder Straße" aus.

Das Planungsgebiet wurde als Lagerplatz genutzt und liegt jetzt brach.

Die Fläche liegt eben, wurde mehrmals befestigt und ist bis auf die Randbereiche vegetationslos.

Auf der Fläche stehen deshalb Wildkräuter der Ruderalflur, die sich von selbst angesiedelt haben. Geschützte Pflanzenarten wurden bei der Bestandsaufnahme nicht gefunden. Eine Liste der Vegetationserfassung liegt als Anlage bei.

An der Begrenzung des Geländes stehen Bäume und Sträucher (Pappeln, Weiden).

Diese bieten Lebensraum für Kleinsäugetiere, Kriechtiere, Insekten, Schnecken und Vögel.

Die festzusetzenden Maßnahmen sollen einen Ausgleich für die durch die Realisierung der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktion des Naturhaushaltes bewirken.

Die größte Bedeutung haben diesbezüglich die Grünflächen, die durch eine naturnahe und differenzierte Gestaltung eine entsprechende Ausgleichsfunktion ermöglichen. Eine Durchgrünung der öffentlichen Straßen mit Alleebäumen sowie gestalterische Festsetzungen für die privaten Grundstücke sorgen auch in diesem Bereich für einen Ausgleich.

Auf Grund der Maßnahmen gelten folgende Grundsätze als Zielsetzung:

- Einbindung des Plangebietes in die Landschaft,
- größtmögliche innere Durchgrünung,
- Beachtung ökologischer Belange bei der Umsetzung der Festsetzungen,
- größtmöglicher Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes.

Der Eingriff wird durch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes verursacht. Auf einer Fläche von ca. 1000m² kommt es zu Überbauungen, Flächenversiegelung und einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Auswirkungen des Eingriffs

Der geplante Eingriff wird Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben, da bauliche Maßnahmen grundsätzlich durch Versiegelung zu Beeinträchtigungen führen.

Das Anlegen von Grünflächen und Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern wirkt sich aus Sicht der Landschaftspflege positiv aus.

Landschaftsbild

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu einer Umwandlung des äußeren Erscheinungsbildes der Fläche. Aus einem Lagerplatz entsteht ein Wohngebiet, welches landschaftlich einen völlig andersgearteten Charakter trägt.

Boden / Relief

Auf die Bodenstruktur wirkt sich durch die Überbauung und damit durch Versiegelung der Eingriff gravierend aus.

Unter versiegelten Flächen werden die natürlichen Funktionen des Bodens gestört und kommen bei überbauten und total versiegelten Flächen sogar zum Erliegen. Der Boden verliert seine Funktion als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher und somit als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen. Als vorübergehende Beeinträchtigung des Bodens ist die Lagerung von Baustoffen und Verdichtung durch Bautätigkeit anzusehen.

Das Bodenrelief wird nicht verändert.

Klima / Luft / Wasserhaushalt

Durch den Eingriff ist keine Veränderung des Klimas bzw. der Luftqualität zu erwarten.

Momentan hat der Geltungsbereich einen sehr geringen Versiegelungsgrad. Dies hat zur Folge, daß Niederschlagswasser von der oberen Bodenschicht aufgenommen wird und teilweise verdunstet. Dadurch wird eine ständige Grundwasseranreicherung bewirkt. Dieser natürliche Wasserkreislauf wird durch die geplante Überbauung und Flächenversiegelung in weiten Teilen unterbrochen. Sie führt dazu, daß Niederschlagswasser nicht mehr an Ort und Stelle versickern kann und oberflächlich abgeleitet wird. Vor allem bei Starkregen hat dieses eine schnelle Ableitung des Regenwassers und das Zustandekommen von Abflußspitzen zur Folge. Die Verdunstungsrate wird herabgesetzt und Vorflutleitungen können überlastet werden. Die Grundwasserneubildung wird durch eine niedrigere Versickerung von Regenwasser herabgesetzt. Innerhalb des Bebauungsgebietes kann diesen Beeinträchtigungen durch die Einrichtung von Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken entgegengewirkt werden.

Vegetation / Fauna

Durch die Planung ist eine Anpflanzung von großen Laubbäumen vorgesehen. Diese Pflanzung wird so erfolgen, daß ein Ausgleich vollzogen ist.

Die Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes bewirken eine starke Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes. Infolgedessen kommt es im Geltungsbereich im Vergleich zur derzeitigen Nutzung zu einer deutlichen Zunahme an dauerhaftem Baum- und Strauchbestand.

Während der Bauphase kommt es zu Störungen der vorhandenen Fauna auch in den angrenzenden Bereichen. Im bebauten Bereich geht der Lebensraum für die derzeitigen Fauna zurück und wird durch andere sich ansiedelnde Arten (Kulturfolger) ersetzt.

Festsetzungen / Grünordnungsmaßnahmen

1 Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der vorhandenen Landschaftselemente (Eingriffsminderung)

1.1 Schutz und Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente (Biotop) im Bebauungsgebiet und im Umfeld.

1.1.1 Schutz der Bäume an der Gartengrenze

Es wird festgelegt, daß außerhalb des Bebauungsgebietes keine Aktivitäten , die mit dem Baugeschehen in Verbindung stehen, erlaubt werden (auch keine vorübergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes in den angrenzenden Gebieten).
 Inschutzstellung der Bäume. Es dürfen in unmittelbarer Nähe der Bäume keine Bodenverdichtungen durch Baumaschinen zugelassen werden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen (Absperrung) zu schützen.

1.2 Festsetzung der Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bau GB § 9 (1) Nr. 20)

1.2.1 Straßenbaumpflanzung

Der Straßenraum ist an den im Plan gekennzeichneten Stellen mit Alleebäumen zu bepflanzen.
 (Ahorn, Birken, Eschen)

1.2.2 Private Gärten

In den privaten Gärten sind die nicht überbaubaren Flächen für den Ausgleich zu nutzen. Für den Ausgleich sind vorwiegend heimische Gehölze zu pflanzen, falls aus gestalterischen Gründen nichts Anderes notwendig wird.

1.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser

Vegetationsfähiger Oberboden ist zu sichern (Abtrag) und auf Halde zur Wiederverwendung zu lagern. Dabei ist die Halde vor Erosion und Austrocknung zu schützen. Es sind Maßnahmen zu treffen, daß Niederschlagswasser in nicht verunreinigter Form ins Grundwasser gelangen kann.

1.3.1 Festsetzungen zum Versickerungspotential befestigter Flächen

Für die befestigten Flächen (Parkstellflächen , Verkehrsflächen) sind, wenn nicht zwingend anders notwendig, niederschlagsdurchlässige Baustoffe zu verwenden (Rasengittersteine, Rasenwabenplatten).
 Alle nicht zu befestigenden Flächen sind zu begrünen.

1.3.2 Anwendungsverbot von Pestiziden, Herbiziden und Auftaumitteln

Es dürfen bei der Schaffung und Pflege von Vegetationsflächen keine Herbizide und Pestizide angewendet werden. Die Flächen sind so zu gestalten, daß durch den Naturhaushalt Regelfunktionen erreicht werden (natürliche Schädlingsbekämpfung). Durch Anwendung von Auftaumitteln werden Vegetationsflächen durch deren chemische Zusammensetzung beeinträchtigt. Ebenso gelangen Pflanzenschutzmittel und Auftaumittel in den Boden und somit in das Grundwasser.

2 Maßnahmen zur Freiraumgestaltung

2.1 Festsetzung der Baumarten und Pflanzabstände für die Straßenraumbepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen.

Die Baumarten sind als Alleebäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (gemessen in 1,0 m Stammhöhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreiböcken zu sichern.

Für die zu verwendenden Bäume gelten die Qualitätsanforderungen der Fachverbände. Als Alleebäume werden vorgeschlagen:

Acer platanoides
Betula pendula
Fraxinus excelsior

5.3.2 Festsetzung von Baumarten und Straucharten für die öffentlichen Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Die nicht überbaubaren Flächen im öffentlichen Bereich sind zu begrünen. Dazu sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Anteil fruchttragender Gehölze vorzusehen (Vogelnährgehölze)

5.3.3 Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken

Nicht zu überbauende Flächen sind als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil heimischer Gehölze muß überwiegen. Auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden. Die Grundstücksgrenzen sind wenn zwingend notwendig als Hecke nicht höher als 80 cm mit vorwiegend heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Zur Fassadenbegrünung sind Kletterhilfen anzubringen.

5.3.4 Vertikalbegrünung ist erwünscht aber architekturabhängig.