Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 16 „An der Dünenstraße / Hans-Beimler-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht der Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Der Geltungsbereich, umfassend die Flurstücke 134, 145/50, 135/52, 135/54 der Flur 2, Gemarkung Binz zuzüglich der angrenzenden Flächen der Dünenstraße, besteht aus einem kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7/8 „Neubinz“ an der Ecke Dünenstraße und Hans-Beimler-Straße.Die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 7/8 für den Planbereich führen aus heutiger Sicht zu einer städtebaulich ungewollten, nahezu ausschließlich auf Beherbergung ausgerichteten Verdichtung, was gerade an der Dünenstraße mit ihrer ansonsten ein- bis zweigeschossigen, kleinteiligen Wohnbebauung zu städtebaulichen Spannungen führen würde.

In Abstimmung mit dem neuen Grundstückseigentümer wurde deshalb ein überarbeitetes Bebauungskonzept abgestimmt, das

- die Baukörper entlang der Dünenstraße kleinteiliger gliedert;
- die Nutzungsmischung verbessert,
- insgesamt mit Ausnahme der zu betonenden Ecksituation an der Hans-Beimler-Straße auf ein 5. Geschoss im Bereich der Dünenstraße verzichtet, bereits das 4. Geschoss wird allgemein straßenseitig als Staffelgeschoss ausgebildet und deutlich zurückgesetzt.

Um diese geänderte Konzeption rechtlich zu ermöglichen und gleichzeitig verbindlich abzusichern, ist eine Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen notwendig. Dies soll mit der ersetzenden Neuüberplanung des Bereichs mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung erreicht werden.

Das Nutzungskonzept sieht eine Nutzungsmischung aus Ferienwohnen, Wohnen und gewerblichen Nutzungen vor, wobei die Ferienwohnungen rund die Hälfte der Bruttogeschossfläche beanspruchen. Die Anteile für Gewerbe und Wohnen werden durch die differenzierten Festsetzungen mit einem geschoss- und bereichsweisen Ausschluss des Ferienwohnens gesichert. Angesichts der hohen Nachfrage nach Ferienwohnungen ist zu erwarten, dass die übrigen Flächen vorwiegend touristisch genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Übernahme der bisher gültigen Festsetzungen (GRZ 0,6, keine GFZ) festgelegt. Abweichend wird jedoch die Möglichkeit zusätzlicher Dachgeschosse auf den Riegel entlang der Hans-Beimler-Straße eingeschränkt. Hinsichtlich der Gesamtversiegelung gilt die Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19(4) BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „An der Dünenstraße / Hans-Beimler-Straße“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung als umweltverträglich einzustufen. Durch Umsetzung der Planung für den bereits bebauten Bereich werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Der Landkreis stellt sich die Frage, ob der Gebietscharakter des SO Tourismus mit vorwiegend touristischen Nutzungen gewahrt bleibt. Angesichts der Erfahrungen der letzten Jahre schätzt die Gemeinde, dass bei Zulässigkeit einer touristischen Nutzung diese ökonomisch durchsetzungsfähiger ist als die Wohnnutzung. Auf Grund des

eindeutigen Überwiegens der in den Baufeldern 1 und 4 zulässigen touristischen Nutzungen wird der Gebietscharakter gewahrt werden.
Seitens des Immissionsschutzes wird empfohlen, zur Klarstellung für die Anforderungen an die Außenbauteile die Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung einzutragen. Die geplanten neuen Gebäude liegen im Wesentlichen im Lärmpegelbereich III (straßenseitige Fassade) bzw. II (seitliche und rückwärtige Fassaden). 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.
Das Umweltamt Binz wies darauf hin, dass im geplanten Baufeld 4 befinden sich sechs geschützte Laubbäume befinden, deren Entfernung im Zuge der Baudurchführung vorab zu beantragen ist. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass die als Allee gepflanzten Bäume am Verbindungsweg zwischen der Dünen- und Lottumstraße vom Beginn der Baumaßnahme und bis zu dessen Abschluss zu sichern, zu schützen und zu pflegen sind. Die Hinweise des Umweltamtes wurden beachtet.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hielt es für erforderlich, den Bedarf an Wohnbaukapazitäten mit der Gemeinde Ostseebad Binz in einem Plangespräch vor Ort oder im AfRL VP abzustimmen. Ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen Gemeinde und AfRL hatte bereits stattgefunden. Zur Vorbereitung weiterer Planungen sollte die Gemeinde in nächster Zeit die bestehenden Innenentwicklungspotenziale getrennt nach zulässiger Nutzungsart erheben.

Ostseebad Binz, 06.11.2012

Schmidt

Bürgermeister

GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ