

Antrag auf
4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14
„Stadtmitte“
der Stadt Sassnitz

für das Gebiet
nordöstlich des Bahnhofs, südlich der Waldmeisterstraße

in Form einer

Städtebaulichen Studie

Investor:

Hausverwaltung Krummheuer
Bahnhofstr. 16
18528 Bergen auf Rügen

Auftragnehmer:

BÜRO für
LANDSCHAFTS- & FREIRAUMARCHITEKTUR
THOMAS NIESSEN
Bahnhofstraße 16
D-18528 Bergen auf Rügen



Bergen auf Rügen, den 14. Oktober 2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	3
Begründung zur Änderung des B-Plans Nr. 14 „Stadtmitte“	3
1 Planungsziele und Planungserfordernisse	3
2 Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen.....	5
2.1 Geltungsbereich.....	5
2.2 Nutzung	5
3 Grundzüge der Planung	6
4 Bauliche und Sonstige Nutzungen	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8
5 Verkehrliche Erschließung	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	4
Abbildung 2: Plangebiet.....	5

VORWORT

Das Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur Thomas Niessen wurde beauftragt, die bauliche Entwicklung in der Waldmeisterstraße in Sassnitz durch Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen voranzutreiben. Dazu wurde diese Städtebauliche Studie angefertigt.

Die Städtebauliche Studie dient der Veranschaulichung der beabsichtigten Planungsvorstellungen des Investors und Grundstückseigentümers in der Waldmeisterstraße in Sassnitz und soll die Gemeindevertretung von der Beplanung der Brachfläche als Wohngebiet überzeugen. Sie ist als Vorschlag eines städtebaulichen Konzepts zu verstehen, das im Rahmen von Abstimmungsgesprächen im Konsens mit der Gemeinde weiterentwickelt werden kann und soll. Ziel ist es, hiermit auf einen Änderungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ für dieses Gebiet hinzuwirken.

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES B-PLANS NR. 14 „STADTMITTE“

1 Planungsziele und Planungserfordernisse

Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ soll der Erschließung einer ungenutzten Brachfläche innerhalb der Stadt Sassnitz im Norden der Insel Rügen mit dem Ziel der Bereitstellung zusätzlicher Baugebiete dienen, um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken. Er verfolgt folgende Ziele:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes,
- Verlust / Umwandlung von städtebaulich ungeordneter Brachfläche,
- Auffüllung einer Baulücke zur Verdichtung des gewachsenen Siedlungsbereiches,
- Fortsetzung der vorhandenen Bebauung der Innenentwicklung zum Zwecke der Wohnbebauung,
- Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde als allgemeines Wohngebiet, das dem Wohnen dient,
- Leisten eines Beitrages zur Stärkung / Verfestigung der Siedlungsstruktur und damit Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Versorgungsstandort,
- Aufwertung des Stadtbildes durch die Neugestaltung der Brachflächen,
- Berücksichtigen der bestehenden Blickbeziehungen (Sicht auf Kreidefelsen),
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung (Wegeverbindungen, Verkehrsflächen) zur Aufschließung der Brachfläche.

Dieser Stadtbereich (südlich der Waldmeisterstraße zwischen vorhandener Wohnbebauung und Bahnhof) ist derzeit durch einen brachgelegenen, ungeordneten Missstand gekennzeichnet. Dem Vorhabensgebiet, im Norden der Stadt Sassnitz gelegen (siehe Abb. 1), soll eine bauliche Nutzung zugeführt werden. Aufgrund des baulichen Bestandes in der Umgebung und der Darstellung im FNP wird die Entwicklung eines Wohngebietes vorgeschlagen.

Das Plangebiet ist ein weiterer Schritt zur Bereitstellung zusätzlicher Baugebiete. Zur Reurbanisierung dieses Gebietes wird eine Bebauung mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern anvisiert.

Es sollen nach Planungsvorstellungen des Investors entstehen:

- 3 Stadtvillen entlang der südlichen Waldmeisterstraße à 3 Geschosswohnungen,
- auf einer durchgehenden Tiefgarage,
- 7 Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich der Stadtvillen,
- rückwärtige Erschließung mithilfe eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsbetriebe / Straße bes. Zweckbestimmung: Erschließungsstraße.

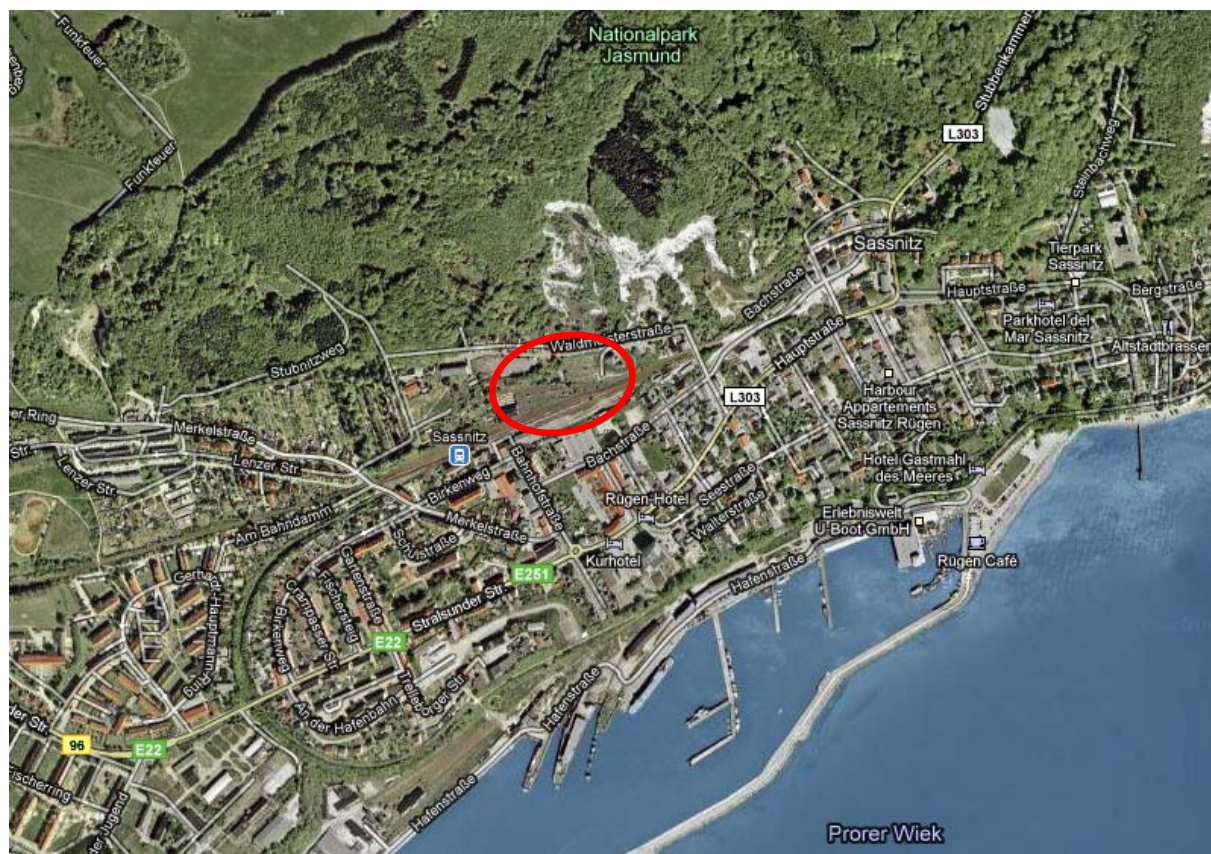


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Planungserfordernisse

Es liegen folgende überörtliche Planungen vor:

- Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern 2005,
- Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern Entwurf v. 23.04.2008,
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen 2002,
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M – V 2003.

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sassnitz.

Nach erster Prüfung der überörtlichen und örtlichen Planungsvorgaben stimmt die beabsichtigte Planung mit diesen Planungsvorgaben überein. Es werden keine Problemstellungen erwartet. Auch von Seiten der Fachbehörden kann das Projekt nach jetziger Einschätzung befürwortet werden.

2 Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

2.1 Geltungsbereich

Regional betrachtet, liegt die Stadt Sassnitz im Nordosten der 962 km² großen Insel Rügen. Sassnitz verfügt als Grundzentrum über Versorgungseinrichtungen mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs.

Das Plangebiet selbst befindet sich in nördlicher Randlage der Stadt Sassnitz, im Anschluss an die Ortsbebauung und im Zusammenhang der örtlichen Bebauung. Der Ort ist vornehmlich von Wohnbebauung und touristischer Nutzung charakterisiert. Das Planungsgebiet erstreckt sich unmittelbar südlich an der Waldmeisterstraße in Höhe der Stadtverwaltung.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des B-Plans Nr. 14 „Stadtmitte“ würde wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Waldmeisterstraße, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche (Musikschule, Stadtverwaltung)
- Im Osten: Wohngebäude
- Im SüdWesten: Bahnhof, Busbahnhof, Wohngebäude
- Im SüdOsten: Wohngebiet

Das Gebiet ist auf folgender Abbildung dargestellt:



Abbildung 2: Plangebiet

2.2 Nutzung

Das Plangebiet ist vorrangig von Wohnbebauung geprägt. Das unmittelbare Umfeld im Nordosten und Südosten des Plangebietes ist durch Wohngebäude unterschiedlichster Prägung (Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser, Villa, Mehrfamilienblock), einem Bahnhof und Bus-

bahnhof gekennzeichnet. Es schließen sich im Süden/Südosten in ortstypischer Weise relativ dicht bebaute Gebiete an.

Die Bauflächen befinden sich auf einem vorbelasteten Gebiet, welches derzeit ungenutzt ist und über keine Bebauung bzw. baulichen Bestand verfügt. Es handelt sich um stark anthropogen verändertes Ödland. Zur Nachverdichtung sollen hier mehrere Wohngebäude auf eigenen Grundstücken entstehen. Zur Abrundung soll die ungenutzte Fläche durch an die Umgebung in Form und Gestaltung angepasste Wohngebäude ergänzt werden. Der Grundstückseigentümer zeigt sich äußerst bereitwillig ggü. dieser Planung.

Der Bereich ist durch eine terrassenförmige Topographie mit Gefälle nach Süden gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist heute eine Baulücke, die mit der vorliegenden Planung geschlossen werden soll. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls bebaut, so dass bei Einhaltung von Höhen und sonstigen Mindestmaßen eine Einbindung in den landschaftlichen bzw. städtebaulichen Zusammenhang gewährleistet werden kann. Vielmehr wird auch durch Gestaltung der Frei- bzw. Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes zur Aufbesserung des landschaftlichen Zusammenhanges beitragen.

3 Grundzüge der Planung

Durch die angestrebte Bebauung soll eine Aufwertung des Wohnumfeldes erfolgen. Qualitativ hochwertige Wohnungen schaffen ein zusätzliches Angebot neuer Wohnflächen, für die Sassnitz besonders in den kommenden Jahren starke Nachfrage erfahren wird. Laut ISEK der Stadt Sassnitz besteht bereits ab 2010 ein Bedarf über die ausgewiesenen Flächen hinaus, sodass zusätzliche Flächen bereitgestellt werden sollten.

Dazu eignen sich die innerstädtischen Flächen besonders, da sie dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der geringsten Flächeninanspruchnahme entsprechen. Es gilt, dass Innenbereichsflächen dem Außenbereich vorzuziehen sind. Diese Fläche ist bereits vorgeprägte und anthropogen beeinflusste Siedlungsfläche, sodass konkurrierende Nutzungsansprüche mit benachbarter Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. Aus diesen Gründen ist das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht wertvoll.

Im Sinne der Nachverdichtung kann mit der Bebauung des Gebietes eine bauliche Lücke im Innenstadtbereich geschlossen und dem Leitziel der „Reurbanisierung“ der Stadtentwicklungen entsprochen werden.

Im Mittelpunkt der Planung steht die Entwicklung eines Wohngebietes, das sich aufgrund der differenzierten Ausgangssituation und angestrebten Entwicklung in zwei Teilbereiche mit offenem Baucharakter, die Durchblicke auf das Panorama der Kreidefelsen erlauben und teils unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich einer klaren städtebaulichen Trennung beinhalten, aufteilt:

Im nördlichen Teilbereich sollen barrierefreie Stadtvillen im Rhythmus der vorhandenen Bebauung entstehen, die mit barrierefreien Geschosswohnungen ausgestattet werden. Diese sollen die gehobene Klientel ansprechen, wofür insbesondere ausgewählte Details, wie ein Fahrstuhl, sorgen werden.

Im südlichen Teilbereich sollen familiengerechte Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken entstehen (450 – 500 m²), die die Villen einbinden. Hier wird eine gestufte Bebauung hinsichtlich der Höhe und Kompaktheit erreicht. Sie dienen der Nachverdichtung und nunmehr optimalen Nutzung des Gebietes.

Aufgrund der großzügigen Dimensionierung der ehemaligen Grundstücksflächen ist vorgesehen, auch das Gebiet im rückwärtigen Bereich durch Bebauung zu erschließen. Die ursprünglich im rückwärtigen Bereich vorgesehene Fläche für Stellplätze kann dadurch entfallen, sodass sich die Wohnnutzung für den Stadtbereich aufdrängt. Das Stellplatzproblem wird mit Hilfe einer Tiefgarage unter der Villenbebauung gelöst. Diese wertet nicht nur die

Wohnsituation auf, indem der Wohnkomfort steigt, sondern ist auch konstruktiv aufgrund des starken Gefälles sinnvoll. Außerdem wird so ein vermeidbarer Flächenverbrauch zugunsten einer besseren Ausnutzung des Areals erreicht. Unschöne Stellplatzflächen sowie ungenutzte Flächen, die der Verwilderung drohen oder grundstückszugehörig übermäßigen Pflegeaufwand bedürfen, weichen zugunsten weiterer Wohnbebauung.

Bepflanzungen und Grünanlagen sorgen für eine Auflockerung des Geländes und für ein angenehmes Wohnumfeld. Baumpflanzungen entlang der Waldmeisterstraße sind beabsichtigt.

Die Stadtvillen werden vorzugsweise in moderner Form und Gestaltet errichtet und greifen nicht die klassische Bäderarchitektur Sassnitz` auf. Dies ist möglich durch die Villen in örtlicher Richtung, die auch im zeitgemäßen Stil gebaut wurden.

Dazu wird diese Änderung des B-Plans Nr. 14 notwendig, die auf eine maßvolle Nachverdichtung der Fläche abzielt. Dem Aspekt der Sichtbeziehungen auf die Stadtkulisse wird planerische Bedeutung beigemessen.

4 Bauliche und Sonstige Nutzungen

Die Änderung des Bebauungsplans soll mit seinen Festsetzungen, unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Baugebietes im örtlichen Zusammenhang und des Baulandbedarfs, den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten.

Die Lage, die vorhandenen Standortqualitäten und der Bedarf an Bauflächen geben eine städtebauliche Zielrichtung vor. Die Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde als Wohngebiet, das dem Wohnen dient, ist hauptsächliches Ziel und soll mit folgenden städtebaulichen Regelungen umgesetzt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den vorgeschriebenen städtebaulichen Anforderungen soll für das Baugebiet innerhalb ein allgemeines Wohngebiet (WA § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

In diesem allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen in § 4 Abs. 2 N2. 2 und 3 sowie alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sich diese mit dem angestrebten Wohngebietscharakter und wegen der Größe des Plangebietes nicht vereinbaren lassen.

Für das Gebiet werden ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- weiterhin Garagen, Carports gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO.

Die Häuser reihen sich an der südlichen Straßenseite entlang der Waldmeisterstraße in Fortführung der bestehenden Bebauung im Osten locker auf, wodurch der Wohncharakter Sassnitz` gestärkt wirkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ), die das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße angibt, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an den Werten der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO). Wegen der Lage des Baugebietes innerhalb der Ortschaft und der fortgeführten eher lockeren Bebauung wird eine GRZ von 0,3 empfohlen, zuzüglich maßvoller baulicher Erweiterungsmöglichkeiten. Dieser Wert lehnt sich an den Bestand an und reduziert gar die festgesetzte überbaubare Nutzung im bestehenden B-Plan.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im nördlichen Gebiet aufgrund des Bestandes in der Umgebung auf III festgesetzt, womit die höchste zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 beansprucht wird. Ein Ausbau des Dachgeschosses der Stadthäuser ist vorgesehen. Die Dreigeschossigkeit bedeutet keine Änderung zur bestehenden Planung, da diese auch im B-Plan Nr. 14 festgesetzt wurde.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs (Einfamilienhäuser) soll eine Zweigeschossigkeit festgelegt werden, welche aus städtebaulicher Sicht zur Wahrung der Maßstäblichkeit durch Abstufung als erforderlich gehalten wird. Mit der Zweigeschossigkeit wird neben der Verdichtung ein bestimmter der Ortschaft angepasster, zurückhaltend ausgestalteter Gebäudetyp vorgegeben. Damit wird auch erreicht, dass beim Blick aus Süden die Stadtvillen durch ihre Höhenlage nicht zu dominant in Erscheinung treten.

Unter Berücksichtigung der Blickbeziehungen zu den Kreidefelsen und den Umgebungsnutzungen bemisst sich die Höhe der baulichen Anlagen, am Bestand orientiert, im Norden auf max. 8,5 m Traufhöhe ü. OK Straße. Die First-Oberkante liegt bei 10,0 m ü. OK Straße. Es bleiben weiterhin Blickbeziehungen gewahrt.

Für den südlichen Teilbereich werden zur gezielten Abstufung der Bebauung für die Einfamilienhäuser eine Traufhöhe von 5,5 m und eine Firsthöhe von 8 m in Abhängigkeit von der Höhenlage der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angedacht.

Als Bezugsebene für die Höhe der baulichen Anlagen wird nach § 18 BauNVO die Höhenlage der südlichen Waldmeisterstraße bzw. der inneren Erschließungsstraße festgesetzt.

Der Bebauungsplan kann weiterhin die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude der Einfamilienbauten auf eine Wohneinheit beschränken. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit in Einzelhäusern zulässig, wenn diese nicht mehr als 70 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. In den Wohngebäuden der Villen wären jeweils 3 WE zulässig. Eine Beschränkung der Wohneinheiten ist deshalb sinnvoll, um das Problem des Stellplatzbedarfs in Grenzen gehalten.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Gebäude werden in offener Bauweise als Einzelhäuser errichtet. Dieses entspricht der lockeren Bebauungsform. Die Gebäude werden als Einfamilienhäuser oder Villen ausgeführt. Es sind die in der LBauO M-V vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die einzelnen Baugrundstücke werden in der B-Planung nicht konkret vorgegeben, werden aber durch die eingezeichneten Baugrenzen gelenkt. Die Baugrenzen ergeben sich aus dem vorhandenen baulichen Bestand, der auch die Flucht für die Bebauung der Gebäude an der Waldmeisterstraße vorgibt. Eine ausreichende Freiheit für den

Bauherrn wird durch die Baufelder gewährleistet. Sichtbeziehungen zu den Kreidefelsen werden durch die offene Bauweise gewahrt.

5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Zufahrtsstraße der Waldmeisterstraße erschlossen. Diese wurde Ende der 1990er Jahre ausgebaut. Sie ist an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Zur inneren Erschließung und Erreichbarkeit der hintersten Baugrundstücke im südlichen Teilbereich wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit/ zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger im rückwärtigen Bereich der Villen von der Waldmeisterstraße ausgehend belastet. Gegebenenfalls kann auch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Erschließungsstraße im rückwärtigen Bereich der Villen von der Waldmeisterstraße ausgehend festgelegt werden.

Dieser private Wohnweg soll in einer Breite von 5,50 m ausgebaut werden.

Der durch die neuen Wohngebäude induzierte Verkehr wird sich in das vorhandene Verkehrsnetz einbinden, ohne zu einer merklichen Mehrbelastung zu führen.

Für den ruhenden Verkehr werden Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf in der geplanten Tiefgarage bereitgehalten. Dort ist ausreichend Platz für die benötigten Wohnungen:

In 3 Stadtvillen: mit je 3 Geschosswohnungen:	9 WE
In 7 Einfamilienhäusern mit je einer Wohnung:	7 WE

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz werden je WE 1 Stellplatz vorgesehen, sodass in der Tiefgarage mind. 16 Stellplätze realisiert werden müssen. Auf einer Grundfläche von rd. 1000 m² in der Tiefgarage ist dafür gesorgt.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, den 14. Oktober 2010

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen