

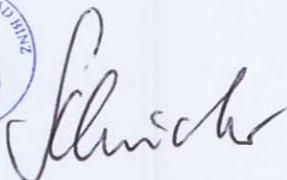
Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzungsfassung

02.07.2012  

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Zulässige Nutzungen.....	3
1.5) Schutzgebiete.....	3
1.6) Abwägungsrelevante Belange.....	3
2) Städtebauliche Planung.....	4
2.1) Geschossflächenzahl.....	4
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	4
3.1) Zusammenfassung.....	4

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 1. Änderung erstreckt sich auf den als Bauzone 1 festgesetzten Bereich, umfassend die Flurstücke entlang der Hauptstraße. Die Änderung umfasst folgende Festsetzungen:

- das Maß der baulichen Nutzung wird geschossweise differenziert neu festgesetzt sowie um eine Überschreitung für Flächenbefestigungen im Vorbereich der Gebäude ergänzt.

Die nachrichtlichen Übernahmen werden redaktionell einer inzwischen geänderten Rechtslage angepasst (150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen).

Die Textlichen Festsetzungen gelten im Planbereich ansonsten in der aktuellen Fassung unverändert fort.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt. 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 deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Die Planzeichnung der 1. Änderung beruht grundsätzliche auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplan, Stand 14.09.2009. Dabei wurde der Katasterbestand mit Stand April 2012 nachrichtlich aktualisiert.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Das Plangebiet umfasst die Bebauung beidseitig der als Fußgängerbereich vor einigen Jahren neu gestalteten Hauptstraße, die zentralörtliche Versorgungsaufgaben erfüllt (Einzelhandel, Gastronomie, Spielkasino). Zur Unterstützung der gewerblichen Nutzungen war bereits in der

Ursprungsfassung eine hohe Erdgeschossausnutzung (GRZ bis 0,7) vorgesehen, wobei jedoch die GFZ mit insg. 1,5 knapp bemessen war. Bei voller Erdgeschossausnutzung wären demnach nur 2 Obergeschosse mit je 0,4 zulässig, also deutlich weniger als bei vielen bestehenden Gebäuden bereits realisiert.

Mit der Änderung sollen die Nutzungsmöglichkeiten entlang der Hauptstraße als dem zentralen Bereich des Ortes verbessert werden.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der derzeit neu aufgestellt wird. Der Planbereich der 1. Änderung ist im Vorentwurf zur Neuaufstellung als Sondergebiet SO-ZENTRUM mit der Zweckbestimmung: „zentrale Versorgung, Gastronomie, Kultur- und Vergnügungsstätten, Beherbergung sowie untergeordnet: Wohnen, Gemeinbedarf und sonstige Gewerbebetriebe“ ausgewiesen. Der einfache Bebauungsplan Nr.1 „Zentrum“ enthält keine Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.4) Zulässige Nutzungen

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Der Bereich der Änderung ist als Bauzone 1 ausgewiesen. Zulässig ist demnach einheitlich eine dreigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise (Gebäudelänge bis 20m) bei einer Grundflächenzahl von 0,5 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,5. Gemäß textlicher Festsetzung besteht die Möglichkeit einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 mit eingeschossigen Gebäuden/Gebäudeteilen mit begrünten Flachdächern.

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sieht der Bebauungsplan umfangreiche Ausnahmen nach §31(1) BauGB vor.

1.5) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt mit seinem nördlichen Abschnitt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG.

Der Bereich ist Bestandteil des Denkmalbereichs „Hauptstraße / Strandpromenade / Putbuser Straße / Bahnhofsstraße im Ostseebad Binz“, der mit Bekanntmachung vom 10.06.2002 in Kraft getreten ist. Im Plangebiet liegen mehrere Einzeldenkmale gemäß § 2 DschG M-V:

Hauptstraße 10	Nr. 131 Pension "Haus Elisenhof"
Hauptstraße 16,	Nr. 132 Haus "Neander"
Hauptstraße 18,	Nr. 133 Pension "Villa Vesta"
Hauptstraße 19,	Nr. 134 Haus "Zobler"
Hauptstraße 22,	Nr. 847 Saalanbau des Hotels "Goldener Löwe"
Hauptstraße 4,	Nr. 129 Pension "Haus Charlotte"
Hauptstraße 9,	Nr. 130 Pension "Haus Borussia"
Hauptstraße, vor Seebrücke,	Nr. 36, Normaluhr.

1.6 Abwägungsrelevante Belange

Mit der Änderung werden allgemein die Belange der Wirtschaft (Sicherung einer gewerblichen Erdgeschossnutzung) unterstützt. Weitere öffentliche Belange sind durch die 1. Änderung nicht erheblich betroffen.

Die *privaten Belange* sind angemessen zu berücksichtigen (Vertrauensschutz in genehmigterweise errichteten Bestand bzw. in bestehendes Baurecht nach §30 BauGB, Angemessenheit der Festsetzungen).

Bezüglich der Gesamtplanung bleiben die in der Begründung zur Ursprungsplanung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange gültig.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Geschossflächenzahl

Mit der 1. Änderung wird ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung angepasst.

Das Ziel einer intensiven gewerblichen Erdgeschossnutzung konkurriert derzeit mit einer angemessenen Obergeschossnutzung. Bei voller Erdgeschossausnutzung (GRZ 0,7) wären gemäß der Ursprungsfassung für die Obergeschosse nur noch eine Geschossfläche von 80% der Grundstücksfläche zulässig und damit weniger als in den angrenzenden Bereichen der Bauzonen 2 und 4a. Deshalb soll die Geschossflächenzahl auf insgesamt 1,7 angehoben werden.

Durch eine geschossweise Festlegung kann verhindert werden, dass in den durch eine Wohn- oder Beherbergungsnutzung (Erholung) geprägten Obergeschossen eine übermäßige Verdichtung und damit unzuträgliche Wohnverhältnisse entstehen (ausreichende Belüftung und Besonnung). Das Maß von 1,0 für die Obergeschosse entspricht dem Maß der angrenzenden Bauzonen 2 und 4a und ermöglicht 2 $\frac{1}{2}$ Geschosse mit einer durchschnittlichen Grundfläche von ca. 40% der Grundstücksfläche (Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen sind gemäß TF 1.2a auf die GFZ anzurechnen).

Damit bleibt das zulässige Maß der baulichen Nutzung hinter den insb. im nördlichen Abschnitt realisierten Dichten weiterhin zurück.

Hinsichtlich der GRZ wird nur eine geringfügige Ergänzung eingefügt. Grundsätzlich ist für die Hauptstraße ein geringerer Anteil Nebenflächen anzustreben, da nicht zuletzt wegen der Verkehrsberuhigung der Hauptstraße (Fußgängerbereich) ein Nachweis der Stellplätze an anderer Stelle im Gemeindegebiet bzw. eine Ablösung der Stellplätze für gewerbliche Nutzungen städtebaulich gewollt ist. Die Gemeinde verfügt über ein Parkraumkonzept für Tagesgäste und hält eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde darüber hinaus eine Erweiterungsoption für das bestehende Parkhaus an der Jasmunder Straße vorgesehen, so dass Stellplätze hier gebündelt werden können.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass anders als im übrigen Ortszentrum entlang der Hauptstraße begrünte Vorgärten vor den Gebäuden städtebaulich nicht sinnvoll sind, da sie der Gestaltung der Hauptstraße als Fußgängerbereich widerspricht und eine gewerbliche Erdgeschossnutzung erschweren. Dementsprechend wird im Rahmen der Änderung eine zusätzliche Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ eingefügt, die eine entsprechende Gestaltung (Befestigung) der straßenseitigen Vorgartenflächenflächen auch über das Maß von 75% der Grundstücksfläche hinaus ermöglicht (entspricht einer GRZ von 0,5 zuzüglich 50% Überschreitung nach §19(4) BauNVO).

Nach § 19(4) Satz 3 BauNVO können in Bebauungsplänen abweichende Regelungen getroffen werden, der gesetzliche Rahmen wird damit eingehalten. Durch Beschränkung auf einen einzelnen, städtebaulich herausgehobenen Straßenzug (Fußgängerbereich mit Aufenthaltsqualität), die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen eingeschossiger Bauteile sowie die anspruchsvolle Begrünung im öffentlichen Straßenraum (Allee, Heckenpflanzungen) ist eine gewisse Kompensation gewährleistet.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Kontext der Gesamtplanung nur geringfügig angehoben. Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe. Dementsprechend können auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert werden.

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. Geschützte Biotop (§ 20 NatSchAG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§18 NatSchAG M-V) sind durch die Änderung nicht betroffen.

Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig.

Ostseebad Binz, April 2012