

Gemeinde Ostseebad Göhren

Bebauungsplan Nr. 15 „Einkaufsmarkt Göhren“

Begründung



Carola Koos
Koos
Bürgermeisterin
Ostseebad Göhren

Anlage 1	Stellplätze
Anlage 2	Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) zum Bebauungsplan Nr. 15 „Einkaufszentrum Göhren“ des Ostseebades Göhren
Anlage 3	Ergänzende Hinweise zum schalltechnischen Gutachten

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Göhren
Die Bürgermeisterin
über Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger
Waldhotel Göhren GmbH
Waldstraße 7, 18586 Göhren

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

<u>1. RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>4</u>
<u>2. LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....</u>	<u>4</u>
<u>3. PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE</u>	<u>4</u>
<u>4. BESTANDSSITUATION.....</u>	<u>5</u>
<u>5. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN PLANUNGEN</u>	<u>5</u>
<u>6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u>	<u>6</u>
6.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	7
6.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	8
6.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	9
6.5 VERKEHRSLÄCHEN	9
6.6 VER- UND ENTSORGUNG	9
6.7 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	10
<u>7. IMMISSIONSSCHUTZ.....</u>	<u>10</u>
<u>8. HINWEISE.....</u>	<u>11</u>
<u>9. UMWELTBELANGE</u>	<u>13</u>
<u>10. FLÄCHENVERTEILUNG</u>	<u>13</u>
<u>11. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS.....</u>	<u>13</u>
<u>12. KOSTEN</u>	<u>13</u>

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

2. LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Einkaufsmarkt Göhren“ befindet sich im Zentrum von Göhren.

Das ca. 0,29 ha große Gebiet liegt nördlich der Poststraße, westlich der Waldstraße und östlich der Schulstraße. Es umfasst die Flurstücke 123/4, 126/2, 129/1, 130/3 und 131 der Flur 1 in der Gemarkung Göhren.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohnbauflächen
(Flurstücke 132 und 133)
- im Osten: durch die Waldstraße
(Flurstücke 126/3, 129/2 und 130/2)
- im Süden: durch die Poststraße und ein Wohn- und Geschäftshaus
(Flurstücke 123/2, 124/1, 126/1, 119/1 und 122/1) und
- im Westen: durch ein Wohn- und Geschäftshaus und die Schulstraße
(Flurstücke 122/1 und 117).

3. PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE

Die derzeitige Versorgung der Einwohner und Gäste insbesondere in der Saison ist nicht ausreichend. Einzelhandel ist eine der wichtigsten zentrenbildenden Funktionen. Für die Sicherung des Bedarfs der Bevölkerung und der Gäste soll die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes im Zentrum von Göhren erfolgen. Aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel können Synergieeffekte erwachsen und für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der zentralen Lage in Göhren genutzt werden. Durch die zentrale Lage ist der Standort für die Wohnbevölkerung gut erreichbar.

Im Plangebiet soll ein Gebäudekomplex mit Einkaufsmarkt (Verbrauchermarkt und kleinere Läden), Tiefgarage sowie Wohnungen errichtet werden.

Die Wohnungen dienen zur Deckung von Wohnraumbedarf in der Gemeinde Göhren.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.15 „Einkaufsmarkt Göhren“ ist die Absicht der Waldhotel Göhren GmbH eine Gebäudekomplex mit Einkaufsmarkt zu errichten.

Für die Planung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Ostseebad Göhren als Planträger der Bauleitplanung abgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Da der Geltungsbereich nur 2.869 m² umfasst, werden weniger als 20.000 m² Grundfläche beansprucht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Dies wäre bei einem Einkaufszentrum ab 5.000 m² Geschossfläche im Außenbereich gegeben. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen) ist vom Standort 400 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiet (1649-401 Westliche Pommersche Bucht) beträgt 490 m und der zum zweiten (DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund) 730 m. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung und der innerörtlichen Lage nicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach ... § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“ Bei der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist eine teilweise bebaute Fläche.

Sie wird im Süden, Osten und Westen durch örtliche Straßen begrenzt, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erschließen.

Das dreigeschossige Gebäude an der Ecke Poststraße/Waldstraße (Rügener Hof), welches im Erdgeschoss Läden und in den Obergeschossen Wohnungen beherbergt, bleibt erhalten. Die eingeschossigen Läden in der Poststraße und in der Waldstraße sollen abgebrochen werden. Im nördlichen Teil wurden bereits Nebengebäude zurückgebaut. Dieser Bereich wird zurzeit als Parkplatz genutzt. Die Garage des Flurstückes 133 hat die Flurstücksgrenze überbaut und befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Nordosten gibt es eine Hecke.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 2 Baulasten eingetragen (Abstandsfläche des Hintergebäudes des Flurstückes 133 auf dem Flurstück 130 und 4 Parkplätze auf dem Flurstück 131).

5. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN PLANUNGEN

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. In ihm ist Göhren als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Hier sind neben den Einwohnern auch Gäste insbesondere in der Saison zu versorgen.

In der landesplanerischen Stellungnahme des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.06.2012 wird festgestellt: „Die Gemeinde Göhren (ca. 1.301 Einwohner, mehr als 100.000 Gästeankünfte und ca. 567.500 Übernachtungen in 2011) ist gemäß RREP VP touristischer Siedlungsschwerpunkt und hat sowohl für die Sicherung der Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der örtlichen Bevölkerung als auch für die touristische Nachfrage entsprechende Angebote vorzuhalten.

Die beabsichtigte Planung ... wird dieser Funktion gerecht. ...

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 15 „Einkaufsmarkt Göhren“ stehen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde liegt ein Flächennutzungsplan vor, der seit dem 15.05.2006 wirksam geworden ist. In diesem ist der Geltungsbereich und seine Umgebung (östlich, südlich und westlich) als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Fremdenverkehr 1 (Magistrale) dargestellt.

Zulässig sind: kleine und mittlere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Geschäfte und Einrichtungen des Handels und der Dienstleistungen, die zur Deckung des täglichen Bedarfes der Gäste und Anwohner des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind: Einrichtungen für soziale, kirchliche und sportliche Zwecke, Anlagen und Einrichtungen der örtlichen Verwaltung, Vergnügungsstätten, wie z. B. Tanzlokale, Bars und Diskotheken.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB da die geplanten Nutzungen in dem Sondergebiet zulässig sind.

Sanierungsgebiet

Der Ortskern des Ostseebades Göhren wurde zur Erhaltung der siedlungsstrukturellen Qualitäten als Sanierungsgebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in bestimmten Geschossen nur einzelne Nutzungen zulässig sind. Zur Erreichung des Planungsziels der Erhaltung einer gewachsenen Mischstruktur im Ortskern des Ostseebades Göhren wird oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zugelassen.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet SO1 festgesetzt, in dem Geschäfte und Einrichtungen des Handels und der Dienstleistungen, die zur Deckung des täglichen Bedarfes der Gäste und Anwohner des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften und Wohnungen allgemein und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind (siehe Text [Teil B] 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet Magistrale SO1).

Aus Immissionsschutzgründen werden die zulässigen Nutzungen im Bereich der Ausfahrtrampe aus der Tiefgarage im Erdgeschoss eingeschränkt. Ruhebedürftige Nutzungen wie Wohnungen werden für den kleinen Bereich ausgeschlossen, aber nur im Erdgeschoss. Die zulässigen Nutzungen regelt hier die Festsetzung 1.1.2 Sonstiges Sondergebiet Magistrale SO2.

Da die Aufzählungen abschließend sind, sind andere Nutzungen ausgeschlossen. Ferienwohnungen sind unzulässig.

Durch den Investor wurden Gespräche mit potentiellen Nutzern des Einkaufsmarktes geführt. Sie haben Interesse für 800 m² Verkaufsfläche und 300 m² Lagerfläche bekundet. Für die Pizzeria und den Textilladen, deren Gebäudeteil abgebrochen wird, wird Ersatz geschaffen.

Der Einkaufsmarkt bietet voraussichtlich noch Platz für einen weiteren kleinen Laden (80 m² eventuell Blumen).

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Gemäß § 19 ist für die Ermittlung der Grundflächenzahl die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. In der Schulstraße wurde eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um der Gemeinde den Bau eines Gehweges zu ermöglichen. In der Waldstraße wurde ebenfalls in einem kleinen Bereich Verkehrsfläche festgesetzt, damit genügend Gehwegfläche zur Verfügung steht. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,9 überschreitet die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO und die Festlegung im Rahmenplan. Diese Überschreitung ergibt sich aus der Fläche für die Tiefgarage und ihrer Zu- bzw. Ausfahrt. Die Überschreitung erfolgt nach § 17 Abs. 3. Das Gebiet war am 01.07.1990 überwiegend bebaut. Die benachbarten Grundstücke an der Ecke Poststraße / Schulstraße haben im Bestand eine GRZ von 1,0. Der Standort liegt innerhalb des Sanierungsgebietes der Gemeinde Ostseebad Göhren. Weitere städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Obergrenze sind eine problemlose Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die Hebung der Wirtschaftskraft und Konzentration der Bebauung der Magistrale von Göhren. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung in der Innenentwicklung wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Es wurden gesonderte Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 BauGB getroffen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Vorschriften über die Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V werden durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen eingehalten. Die Geschossflächenzahl liegt mit 1,5 deutlich unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4. Durch das Gründach auf dem eingeschossigen Gebäudeteil und die Begrünung der Flächen der Tiefgarage, die den oberirdischen Baukörper überragen, wird eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ebenso wie eine Überlastung der Kläranlagen und der Vorfluter vermieden. Der ruhende Verkehr wurde störungsfrei untergebracht in der Tiefgarage. Die Unterbringung der Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche ist auch immissionsmäßig günstig. An der Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Einfahrten auf den privaten Grundstücken besteht ein besonderes öffentliches Interesse. An der Schulstraße wurde ein Streifen für einen fehlenden öffentlichen Gehweg festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhen sichert, dass die Kopfbebauung an den drei Straßen die notwendige Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Ortsbildes nimmt.

Für die Gebäudeteile des neu geplanten Komplexes, die aus dem öffentlichen Raum (Straßen) einsehbar sind, erfolgt die Festsetzung der Traufhöhe des Hauptdaches und der Firsthöhe als Höchstmaß. Außerdem wird auch die Geschossflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde für Teile des Baugebietes unterschiedlich festgesetzt. Zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes in der Planzeichnung wurden das Planzeichen 15.14 der Anlage zur PlanzV 90 sowie 3.4 (Baulinie) und 3.5 (Baugrenze) verwendet.

6.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bauweise ist nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Auf die geplante Bebauung trifft weder die offene noch die geschlossenen Bauweise zu. Daher wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wie in der offenen Bebauung, haben aber eine Länge bis zu 76 m, die sich aus dem Abstand der Waldstraße und der Schulstraße ergibt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise regelt nur, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Welcher Grenzabstand im Einzelnen einzuhalten ist, richtet sich nach § 6 der LBauO M-

V. Diese Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter gegenüber unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer.

Mit der abweichenden Bauweise wird dem besonderen Nutzungszweck des Gebäudes entsprochen. Der Einkaufsmarkt ist ein Solitär in der Bebauung der Magistrale von Göhren und entwickelt keine Vorbildwirkung für weitere Bebauung nach § 34 BauGB.

Auch mit Hilfe der Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung wird festgesetzt, wie weit an die vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss oder darf. Die Festsetzung der Baugrenze für die Tiefgarage mit ihren Zu- und Ausfahrten wurde gesondert und unterschiedlich zu den Obergeschossen getroffen. Für die überbaubare Fläche wurden Bereiche mit unterschiedlichen Höhen festgesetzt. So erhält die geplante Bebauung im Erdgeschoss die erforderliche Dichte für den Einkaufsmarkt und im Obergeschoss ist sie dann aufgelockert.

Die vorderen straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen regeln die Anordnung der Gebäude zur Straße. Aus städtebaulichen Gründen wurde in der Poststraße und in der Waldstraße an der vorderen Grundstücksgrenze Baulinien festgesetzt, auf denen zwingend gebaut werden muss. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die äußerste Linie gesetzt. Die Festsetzung der seitlichen Baugrenzen mit 3 bzw. 5 m Abstand zu den Nachbargrundstücken ist nachbarschützender Art. Dies umfasst insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, die Vorbeugung gegen Brandübertragung und die Ermöglichung ungestörten Wohnens. Weichen festgesetzte Baugrenzen von Abstandsbestimmungen nach LBauO M-V ab, muss die jeweils strengere Regel eingehalten werden. Die nördliche Baugrenze zum Nachbarflurstück berücksichtigt die Baulast, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt.

Unterirdische bauliche Anlagen sind in den Abstandsflächen allgemein zulässig, weil die Abstandsflächen nur von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Die Baugrenze der Tiefgarage mit ihrer Zu- und Abfahrt wurde im Westen des Geltungsbereiches bis an den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

6.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO allgemein zulässig in dem Baugebiet. Die Garagengeschosse werden nach § 12 Abs. 4 BauNVO unterirdisch festgesetzt, um den ruhenden Verkehr konzentriert unter zu bringen und die verbleibende Grundstücksfläche als Grünfläche nutzen zu können.

Eine Folgewirkung ist, dass auf den übrigen Flächen des Grundstückes Stellplätze und Garagen ausgeschlossen sind.

§ 12 BauNVO regelt nur die Frage, wo Stellplätze und Garagen zulässig sind. Wer wann und in welcher Anzahl Stellplätze oder Garagen herzustellen hat, sind als bauordnungsrechtliche Vorschriften in der LBauO M-V in Verbindung mit örtlichen Satzungen geregelt. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der „Satzung der Gemeinde Göhren über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Zahlung von Ausgleichsbeträgen für nicht herstellbare Kraftfahrzeugeinstellplätze“. Danach sind je Wohnung im Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze und für die Läden und das Einkaufszentrum 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche jedoch mindestens 2 Stellplätze gefordert. Abgedeckt werden müssen die Bedarfe aus der Neubebauung und des Bestandsgebäudes „Rügener Hof“ sowie die 4 Stellplätze, die sich aus der Baulast ergeben. Zusätzlich kommt hinzu, dass zwei öffentliche Stellplätze für die Zufahrt zur Tiefgarage und zur Laderampe aufgegeben werden müssen. Einer davon kann durch Verlagerung in nördlicher Richtung geschaffen werden. Für den zweiten Stellplatz gibt es unmittelbar am Standort nur die Möglichkeit die Tiefgarage zu nutzen, was schon wegen der fehlenden Sichtbeziehung zum öffentlichen Raum nicht optimal ist. Die Gemeinde möchte, dass dort ein behindertengerechten Stellplatz geschaffen wird.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt mit dem Bauantrag. Nach derzeitigem Stand wird mit einem Bedarf von 71 Stellplätzen gerechnet. Die Gemeinde Göhren verlangt

den Nachweis der notwendigen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes also auf den privaten Grundstücken.

Geplant wird durch Anlagen von Klaus Multiparking GmbH (Stapelparker) die Stellplätze in der Tiefgarage mehrfach zu nutzen für den Teil der Dauernutzer (Wohnungen). Für ständig wechselnde Kurzzeitparker (Einkaufsmarkt) ist eine solche Lösung nicht möglich.

Die Absicherung des Stellplatzbedarfes wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die vorläufige Stellplatzbilanz liegt der Begründung als Anlage an.

6.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Geltungsbereich liegt im historischen Kern des Ostseebades Göhren. Der Neubau soll die Grundprinzipien der historischen Bäderarchitektur aufnehmen und in neuer Formensprache der Architektur weiterentwickeln.

Die historischen Baukörper sind vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Gebäude, die traufständig parallel zur Straße stehen. Häufig haben sie eine mittelsymmetrische Gliederung (Mittelrisalit oder zwei Seitenrisalite). Eine Abwandlung ist die asymmetrische Form mit Betonung eines Seitenrisalits.

Die Fassaden sind in horizontalen und vertikalen Achsen gegliedert. Oft prägen vor das Gebäude gestellte meist in weiß gehaltene Balkone die Fassaden. Das Ortsbild wird durch helle Putzbauten geprägt. Deshalb soll auch die neue Bebauung putzseitige Oberflächen erhalten.

Die typische Dachform ist das flachgeneigte Satteldach. Die Dachbegrünung gehört zur nachhaltigen Bauweise der heutigen Architektur. Die Festsetzung der Traufhöhen erfolgte anhand der vorhandenen Bebauung in der Poststraße und in der Waldstraße.

6.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die tangierenden örtlichen Straßen (Poststraße, Waldstraße und Schulstraße) erschlossen. Während die Poststraße und die Waldstraße im Zuge der Sanierungsmaßnahmen ausgebaut wurden, hat die Schulstraße an der Geltungsbereichsgrenze nur einen schmalen unbefestigten Gehweg. Die Straßenbegrenzungslinie wurde so festgesetzt, dass vom Bordstein ein 1,35 m breiter Gehweg geschaffen werden kann. Davon befinden sich 0,58 m bis 0,86 m innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage in der Waldstraße und der Ausfahrt in der Schulstraße führt dazu, dass der Verkehr nicht durch das im Norden an den Geltungsbereich angrenzende Wohngebiet geführt wird.

Durch die geplante Verlagerung des einen öffentlichen Stellplatzes in der Waldstraße nach Norden wird der Gehweg hier zu schmal, so dass eine kleine Teilfläche des privaten Grundstückes als Verkehrsfläche festgesetzt wurde.

6.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt, wie bei der Bestandsbebauung bereits realisiert.

Wasserver- und -entsorgung

Die Gemeinde Ostseebad Göhren gehört zum Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Dem Zweckverband obliegt die Versorgung mit Trinkwasser. Es besteht Anschluss und Benutzerzwang für die Grundstücke des Geltungsbereiches. Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an die in der Post- und Waldstraße vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen.

Dem Zweckverband obliegt die Beseitigung des anfallenden Abwassers (Schmutzwasser- und Niederschlagswasser; Trennsystem). Es besteht Anschluss- und Benutzerzwang. Die Schmutz- und Regenwasserableitung kann über die vorhandenen Leitungen in der Post- und Waldstraße erfolgen.

Löschwasser kann in Höhe von maximal 48 m³/h über die in der Post- und Waldstraße bestehenden Hydranten bereitgestellt werden.

Stromversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist derzeit ausreichend gesichert. Ein zusätzlicher Leistungsbedarf kann aber aus dem vorhandenen Ortsnetz nicht zur Verfügung gestellt werden.

Es macht sich wahrscheinlich die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Hierfür ist im Geltungsbereich oder in der Nähe eine Fläche von ca. 3,0 m x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung einzuplanen. Der Standort wird südlich der Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen.

Gasversorgung ist ebenfalls vorhanden.

Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Hauszuführungen der Deutschen Telekom AG und Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH. Für die telekommunikationstechnische Erschließung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom erforderlich. Bei der Erschließung des Gebietes durch die Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH ist in der Regel eine Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten erforderlich.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Satzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

6.7 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind erforderlich als Ausgleich für die dichte Bebauung und zur stadtklimatischen Optimierung. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird der Aufheizung der Siedlungsfläche durch die versiegelten Flächen entgegengewirkt. Da ein begrüntes Dach mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlags wieder verdunstet, werden Siedlungsentwässerung und Kläranlagen entlastet. Es kann neuer Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten – beispielsweise Vögel und Schmetterlinge – geschaffen werden. Außerdem ist ein Gründach optisch attraktiv für die Bewohner.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Die hier allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (siehe unter 5. Verhältnis zu anderen Planungen, Flächennutzungsplan, Seite 6) sind sicherlich immissionsschutzmäßig vergleichbar mit einem Mischgebiet.

Nach DIN 18005 sind u. a. folgende Orientierungswerte festgelegt:

- Bei allgemeinen Wohngebieten
 - tags: 55 dB(A)
 - nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

- Bei Mischgebieten
tags: 60 dB(A)
nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

Für sonstige Sondergebiete enthält die DIN keine Werte. Die Gemeinde Göhren setzt die Schutzbedürftigkeit des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und seiner Umgebung der eines allgemeinen Wohngebiets gleich.

Durch das Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement wurde ein schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) zum Bebauungsplan Nr. 15 „Einkaufsmarkt Göhren“ (06.08.2012) erstellt, das die Lärmbelastung der schutzbedürftigen Nachbarschaft infolge der planungsgemäßen gewerblichen Nutzung des Bebauungsplanangebotes prognostiziert, beurteilt und wertet.

Bei der Prognose wurde davon ausgegangen, dass das Einkaufszentrum an mehr als 10 Sonntagen im Jahr geöffnet ist und die Zufahrt zur Tiefgarage und die Ausfahrt der Tiefgarage nicht eingehaust oder abgedeckt sind. Die Untersuchung bringt „die folgenden Ergebnisse“:

- *Während der Beurteilungszeiten ‚tags (werktags)‘ und ‚tags (sonntags)‘ werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Immissionsort „Neubau Schulstraße, Erdgeschoss“ überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte von 1 dB ‚werktags‘ und 2 dB ‚sonntags‘ wird durch die unmittelbare Nähe zur Ausfahrt aus der Tiefgarage mit deren 15 % steilen Rampe verursacht. Die Lärmbelastungen der anderen Immissionsorte liegt zum Teil erheblich unter dem Orientierungswert für die Beurteilungszeit „tags“...*

Um die Lärmbelastung im Bereich der Ausfahrtrampe zu mindern, schlägt Dr. Degenkolb im Gutachten die Einhausung der Ausfahrt vor. Dies würde aber zu einer geschlossenen Bebauung führen, die unerwünscht ist. Daher werden in dem kleinen Bereich des Erdgeschosses an der Ausfahrtrampe schutzbedürftige Nutzungen (Wohnungen und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen und nur weniger schutzbedürftige Nutzungen (Geschäfte und Einrichtungen des Handels und der Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften) zugelassen.

Als lärmindernde Maßnahme wird die Andockstation der Lieferfahrzeuge eingehaust. Im Bereich der Ausfahrtrampe werden die zulässigen Nutzungen eingeschränkt, da hier der Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Erdgeschoss überschritten wird. Schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnungen und die im übrigen Bereich ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke wurden ausgeschlossen.

Das schalltechnische Gutachten weist darauf hin, dass bei der Realisierung des Einkaufszentrums sicherzustellen ist, dass nach außen wirkende Emissionsquellen wie Lüftungs- und Kühlanlagen keine die schutzbedürftige Nachbarschaft belastenden immissionsrelevanten Emissionen verursachen. Dies wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

8. HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist

im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Baudenkmale

Durch den Bebauungsplan werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Sanierungsgebiet

Zur Erhaltung der siedlungskulturellen Qualitäten wurde der Ortskern des Ostseebades Göhren als Sanierungsgebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Wasserwirtschaft

Erforderliche Absenkung und/oder Ableitung des Grundwassers aus großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Errichtung von Tiefgaragen sind Gewässerbenutzungen, die beim Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen, als zuständige untere Wasserbehörde, zur Genehmigung zu beantragen sind. Dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis sind Aussagen zur Entnahmemenge in Bezug auf die Absenkdauer, die maximale Absenktiefe und die Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sowie den Verbleib des Grundwassers beizufügen.

Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Genehmigung zuzuleiten.

Artenschutz

Gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu zerstören.

Zur Feststellung, ob artenschutzrelevante Belange durch das beantragte Vorhaben berührt oder beeinträchtigt werden, ist vor dem Abbruch der Gebäude durch den Bauherren eine gemeinsame Objektbegehung mit einem Mitarbeiter des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen zu veranlassen. Im Ergebnis werden entsprechende Maßnahmen festgelegt bzw. Auflagen erteilt. Daher ist der Abbruch der Gebäude dem Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen spätestens zwei Wochen vor Umsetzung der Abbruchmaßnahmen anzuzeigen.

Erdgasleitungen

Vor Beginn der Bautätigkeit ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen der EWE NEZU GmbH zu informieren. Auf Anforderung gibt der Betrieb für die eingesetzten Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne aus. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Elektroenergie

Zu gegebenem Zeitpunkt ist der benötigte Leistungsbedarf bei der E.ON edis AB anzumelden.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Telekommunikationslinien der Telekom (Hauszuführungen). Bei Rückbau des Altbestandes, ist dies rechtzeitig, mindestens 6 Wochen vor

Abriss der Gebäude, der DT Technik GmbH schriftlich anzuzeigen. Um den Rückbau der Telekommunikationsanlagen zu beauftragen und in der Dokumentation der Telekom zu berichtigen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH (Hauszuführungen). Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt das Unternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

9. UMWELTBELANGE

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Eine Vermeidungsmaßnahme ist die Nutzung eines Standortes der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Da so Bodenversiegelung im Außenbereich vermieden wird.

Die wichtigste Minderungsmaßnahme ist die Dachbegrünung des 1-geschossigen Gebäudeteils. Die Dachbegrünung entlastet die Kanalisation vor allem bei Starkregen. Der Niederschlag wird gespeichert und verdunstet. Dadurch kommt es zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Gründächer bieten Tieren Ersatzlebensraum. Sie dienen auch der Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes.

10. FLÄCHENVERTEILUNG

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Sondergebiet Magistrale	2.844 m ²	99,2 %
Verkehrsflächen	23 m ²	0,8 %
Gesamt	2.867m²	100%

11. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Für die 5 Flurstücke des Geltungsbereichs ist eine Vereinigungsbaulast erforderlich.

12. KOSTEN

Der Gemeinde Ostseebad Göhren entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Einkaufsmarkt Göhren“ keine Kosten.

Gemeinde Ostseebad Göhren
Göhren, den

Die Bürgermeisterin

Tiefgarage nach der städtebaulich architektonischen Studie

