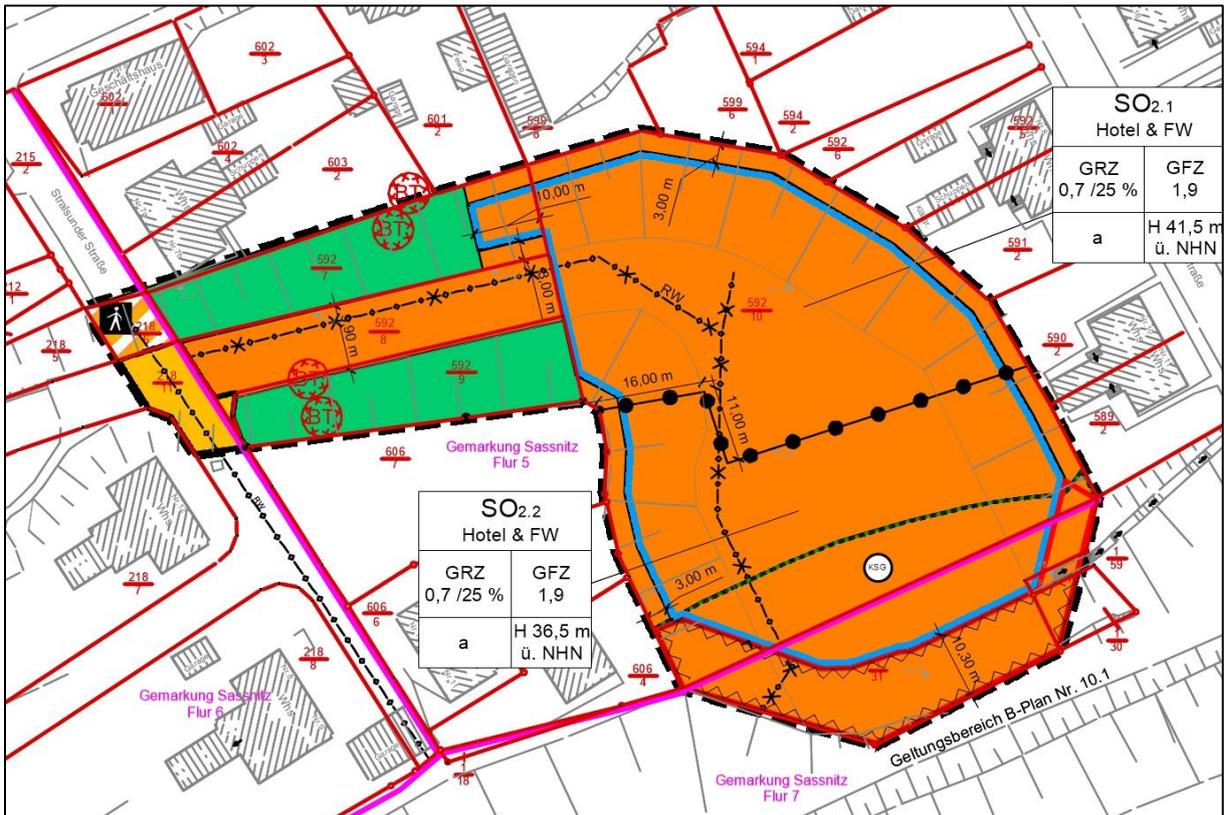


BEGRÜNDUNG

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“

der Stadt Sassnitz



ENTWURF



Stadt Sassnitz
Staatlich anerkannter Erholungsort

Sassnitz im Mai 2024

Erarbeitung der Planzeichnung und Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans durch:

SIGMA PLAN® WEIMAR GMBH®
Interdisziplinäre Bauplanung

| Inhalt | Seite |
|--|-------|
| Abbildungsverzeichnis..... | II |
| Tabellenverzeichnis..... | II |
| 1. Einleitung | 4 |
| 1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung..... | 4 |
| 1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes | 4 |
| 1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte | 5 |
| 1.4 Verfahren und Verfahrensablauf | 8 |
| 2. Planungsbericht..... | 8 |
| 2.1 Planungsbeschreibung | 8 |
| 2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit | 9 |
| 2.3 Verkehrsflächen..... | 10 |
| 2.4 Versorgungsflächen..... | 10 |
| 2.5 Natur und Umwelt..... | 10 |
| 2.6 Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften | 10 |
| 2.7 Kennzeichnung und Hinweise..... | 10 |
| 2.8 Nachrichtliche Übernahme..... | 11 |
| 3 Zusammenfassung | 11 |
| 3.1 Auswirkung der 1. Änderung des Bebauungsplans..... | 11 |
| 3.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung | 11 |
| 3.3 Kosten und Finanzierung | 11 |
| 3.4 Flächenbilanz | 11 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|---|
| Abb. 1: Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz..... | 5 |
| Abb. 2: Kartenauszug RREP 2010 | 6 |
| Abb. 3: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz | 7 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Flächenbilanz der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39..... | 11 |
|---|----|

1. Einleitung

1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 39 ist mit dem 30.03.2015 in Kraft getreten und wurde seitdem bereits teilweise umgesetzt. Im aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplan befindet sich das Sondergebiet SO₂ W & FW. Dieses wird durch eine Nutzungsart erweitert, da konkrete Planungen für die Fläche bestehen, diese aber nicht im vollen und sinnvollen Umfang im Rahmen der aktuellen Festsetzungen umgesetzt werden kann. Hierzu benötigt es eine Änderung textlicher und zeichnerischer Festsetzungen.

Da die überwiegende Nutzung des Sondergebietes das Hotel sein wird, wird die Bezeichnung von SO₂ W & FW auf SO₂ Hotel + FW geändert und in der Begründung als Bezeichnung verwendet.

Zusätzlich wird das SO₂ Hotel + FW mit einer Baugrenze versehen werden. Dadurch wird der Bebauungsplan qualifiziert.

Um städtebauliche Qualitäten zu sichern, werden die Bestandsbebauung und die Festsetzungen des übrigen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz in Einklang gebracht.

Die verkehrliche Erschließung wird durch den bereits vorhandenen Bebauungsplan gesichert und mit in dem Geltungsbereich zur weiteren Sicherung einbezogen.

Neben der verkehrlichen Erschließung wird ebenso die technische Erschließung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gesichert.

Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet „Stadthafen“ Sassnitz sowie der prominenten Lage innerhalb der gesamten Stadt, wird der Fläche aus Perspektive der Stadtentwicklung eine hohe Bedeutung zugeschrieben. Zurzeit ist die Fläche allerdings mit keiner aktiven Nutzung versehen. Dies soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplans behoben werden.

Durch Nutzungsaktivierung der Fläche wird ebenso ein das Prinzip der Innenentwicklung weiterhin verfolgt und bereits versiegelte Fläche für eine flächenintensive Nutzungsart genutzt.

Durch die Erweiterung der Nutzungsarten und Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die bisherigen Nutzungen weiterhin ermöglicht. Somit besteht für Stadt Sassnitz kein Nachteil durch diese Änderung. Ferner wird durch die Planung die Sicherheit gewährleistet, auch zukünftig als Stadt an diesem Standort andere Nutzungen zuzulassen, sollte dies nötig sein.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans setzt sich mit einer Größe von 0,72 ha aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Sassnitz zusammen:

Flur 5: 592/7, 592/8, 592/9 und 592/10

Flur 6: 218/6 und Teilflächen von 218/11

Flur 7: 1/31, Teilflächen von 1/30 und Teilflächen von 1/59

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 verläuft westlich entlang des Flurstücks 218/17 und bezieht das Flurstück 218/11 bis zur Flurstücksgrenze 218/6 mit ein. Das Flurstück 218/6 wird gänzlich einbezogen. Wenn der Geltungsbereich auf die Flurstücksgrenze zum Flurstück 215/2 trifft verläuft dieser östlich entlang des Flurstücks 592/7, weiter den Verlauf entlang des Flurstücks 592/10 angrenzend an der Bestandsbebauung Richtung Süden bis zum Flurstück 1/59. Dieses wird teilweise in den Geltungsbereich mit einbezogen und verläuft entlang von Grenzpunkten südwestlich und durchquert das Flurstück 1/30. Daraufhin Richtung Südwesten wird das Flurstück 1/31 einbezogen, wo der Geltungsbereich ab der Flurgrenze Richtung Norden verläuft und damit das Flurstück 592/10 gänzlich einbezieht. Westlich schließt der Geltungsbereich entlang des Flurstücks 592/9 ab, indem er bis zum Flurstück 218/11 verläuft und damit wieder an die Straßenverkehrsfläche anschließt.

Der Geltungsbereich setzt zu einem großen Teil aus Böschungen zusammen, die über eine Höhe von 7 Meter im westlichen Geltungsbereich und bis zu 10 Metern im Flurstück 592/10 verfügen. Die restliche Fläche zwischen den Böschungsunterkanten ist eine asphaltierte Fläche.



Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz, Quelle: Geoportal Mecklenburg Vorpommern

1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Die Stadt Sassnitz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Bestandteil des Mittelbereichs des zentralen Ortes Bergen auf Rügen klassifiziert (vgl. S. 31). Besonders werden die Entwicklung und Bedeutung des Hafensstandortes herausgearbeitet.

Der Tourismus hat für das Land eine bedeutsame Entwicklungsrolle und ist daher durch Internationalisierung und Attraktivierung als Querschnittsbranche zu stärken. Damit soll auch der Bedeutung des Freizeit- und Erholungsraums für alle Bevölkerungsgruppen als weicher Standortfaktor Rechnung getragen werden (vgl. S. 23).

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortschaftsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden. In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen (vgl. S. 46).

Durch die Tatsache, dass die Fläche gemäß der planungsrechtlich gemäß Innenentwicklung bereits überplant wurde, wird sowohl dem Anspruch an die Entwicklung des Tourismus sowie dem der Nachverdichtung durch Innenentwicklung gefolgt und entsprochen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP 2010)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 weist Sassnitz als Grundzentrum mit einer Versorgungsfunktion aus. Des Weiteren sollen Arbeitsplätze gesichert sowie die Neuschaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Die Stadt Sassnitz nimmt ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr und ist dadurch für die Region und die Versorgungsangebote bedeutsam (vgl. S. 33f.).

Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Der maritime Tourismus ist zielgerichtet und

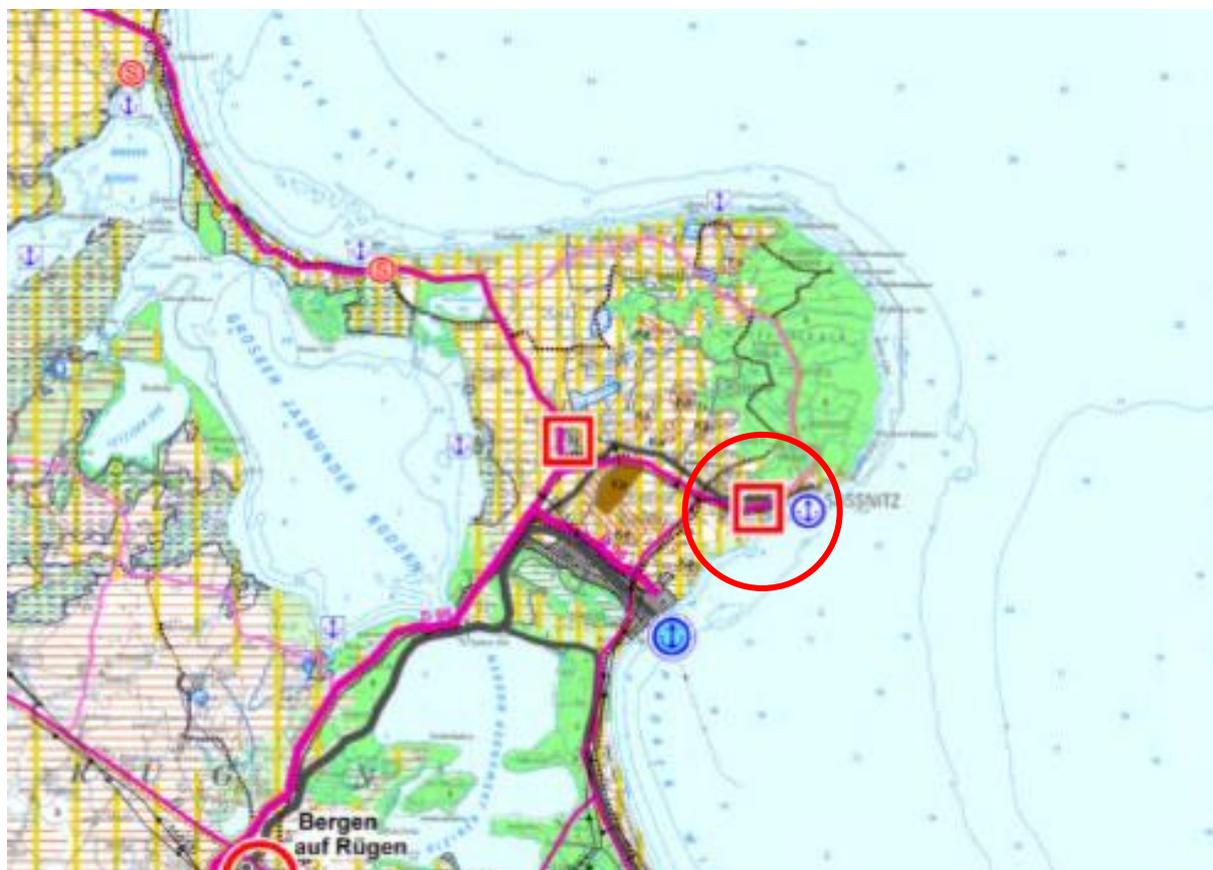


Abb. 2: Kartenauszug RREP 2010, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

nachhaltig zu entwickeln. Dabei sind die bestehenden großen Potenziale für den Ausbau eines breitgefächerten Angebots zu nutzen (vgl. S. 25f.).

Zu den Tourismusschwerpunkträumen gehören insgesamt 32 Gemeinden, dazu wird auch Sassnitz zugeordnet (vgl. S. 28).

Somit wird vor allem der Entwicklung des Tourismus durch die Planung Rechnung getragen und der attraktive Standort planungsrechtlich entsprechend mit 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 vorbereitet.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Sassnitz besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt das Gebiet als Wohnbaufläche und Grünflächen dar.

Der Flächennutzungsplan wurde mit der 2. Berichtigung am 14. Juni 2021 den Planungen des Bebauungsplans Nr. 39 angepasst. Somit entspricht die Ursprungsplanung und die 1. Änderung durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu einem Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB.

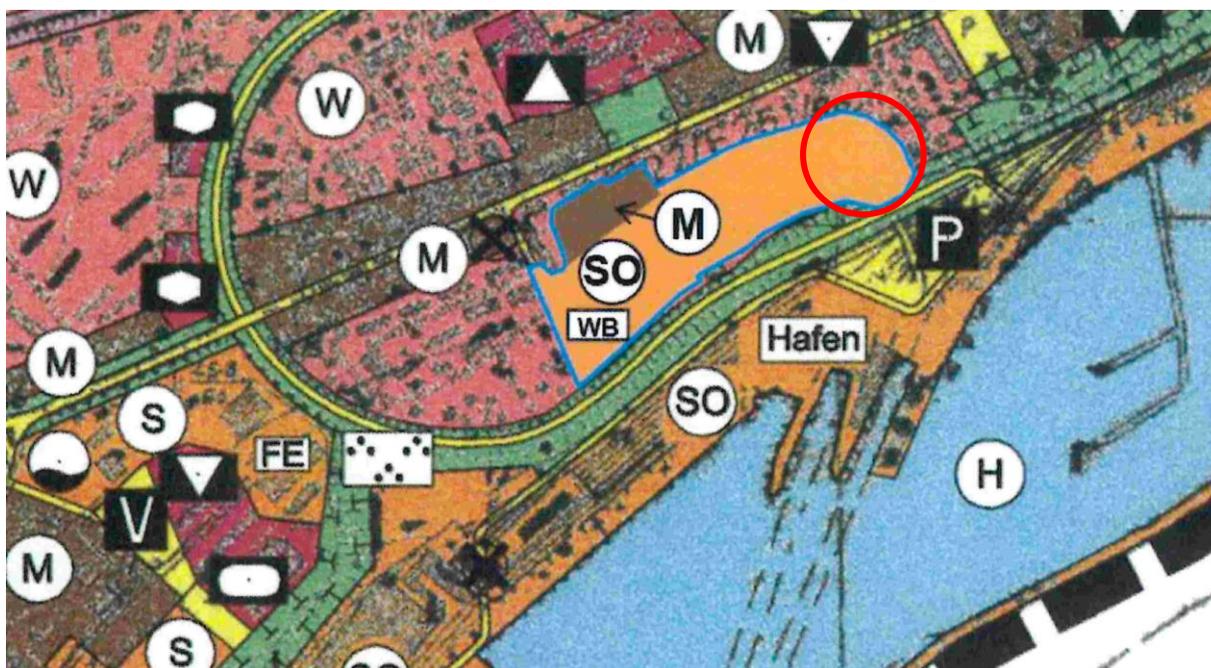


Abb. 3: Auszug 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz, Quelle: B-Planpool

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sassnitz - 2. Fortschreibung (ISEK)

Die Stadt Sassnitz hat im Jahr 2019 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 das zweite Mal fortgeschrieben und damit eine Grundlage für die gegenwärtige Stadtentwicklung und -planung geschaffen.

Der Geltungsbereich ist Teil des Sanierungsgebietes „Stadthafen Sassnitz“ (Karte 3, S. 73) der 2. Fortschreibung des ISEK's der Stadt Sassnitz. Innerhalb des Sanierungsgebietes soll ein touristischer Gewerbestandort entwickelt werden. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz folgt diesen Zielen, da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 Beherbergungsmöglichkeiten geschaffen werden. Des Weiteren wird im ISEK 2019 die Bedeutung der Entwicklung des Fördergebietes auch auf Landesebene hervorgehoben. Dieser Bedeutung kommt die Stadt Sassnitz mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 nach.

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Dies erfolgt, da der Ursprungsplan ebenso gemäß § 13a BauGB aufgestellt wurde und sich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 an der Verfahrensart des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans orientiert.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB konnte keine Auswirkungen auf die Schutzgüter feststellen.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat in ihrer Sitzung am 09. April 2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.04.2024 im Sassnitzer Stadtanzeiger Nr. 04/2024 – 31. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in Form der Einstellung auf der Internetseite unter www.b-plan-services.de/b-server/Sassnitz/karte im Internet und unter <https://bplan.Reodaten-mv.de/Bauleitplaene> sowie leicht zugänglich und in Form einer öffentlichen Auslegung vom 29.04.2024 bis 27.05.2024 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.04.2023 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 31/2024 - 31. Jahrgang statt.

Öffentliche Auslegung und deren Ergebnisse

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Abwägungsprozess

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

2. Planungsbericht

2.1 Planungsbeschreibung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 werden die Nutzungsarten aufgrund eines konkreten Vorhabens geändert. Hierzu werden Beherbergungsstätten im Rahmen des SO₂ Hotel + FW bis zu 299 Betten textlich als zulässig festgesetzt. Alle anderen Nutzungsarten bleiben weiterhin im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans bestehen und unberührt. Somit werden maßgeblich die Nutzungsarten ergänzt.

Des Weiteren wird die Erschließung durch die Planung mittels Einbezugs der Straßenverkehrsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans gesichert.

Da es sich um eine Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben handelt, die eine gewisse bauliche Dimension benötigen, werden neben der Nutzungsart auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen, die diesem Vorhaben entsprechen.

2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit

Die **Art der baulichen Nutzung** wird durch das SO_{2.1} und 2.2 Hotel + FW nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle aus dem Ursprungsplan bereits vorhandenen Nutzungsarten. Zusätzlich werden Beherbergungsstätten mit einer Anzahl von bis zu 299 Betten zugelassen. Dies begründet sich aus dem Vorhaben, an diesem Standort ein Hotel zu errichten. Ferienwohnungen sind weiterhin gemäß dem rechtskräftigen Ursprungsplan zulässig und können Bestandteil der Planung werden.

Da die Baukörper bei einer Dimension für Hotelbauten eine sehr spezifische Bebauung bedingen, wird für die Bauweise eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es darf bis an die Baugrenze gebaut werden, auch wenn die Abstandsfläche nach Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern unterschritten wird. Da die Gebäudelängen mehr als 50 Meter betragen können ist in Summe eine abweichende Bauweise als Festsetzung nötig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Baugrenze, die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Höhe in Meter ü. NHN festgesetzt.

Die Baugrenze definiert als zeichnerische Festsetzung die Fläche, in der baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Der rechtskräftige Ursprungsplan enthält keine Baugrenze innerhalb des SO₂ Hotel + FW. Damit wird an dieser Stelle der Bebauungsplan qualifiziert.

Innerhalb des SO_{2.2} Hotel + FW ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch oberirdische Geschosse ab einer Höhe von 20 Meter über NHN (ca. 5,5 Meter ab Bodenniveau) innerhalb der durch das sonstige Planzeichen gekennzeichneten Fläche zulässig. Die Festsetzung resultiert durch den städtebaulichen Ansatz einer ideale Ausnutzungen der Fläche unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, in diesem Falle den Steilhang, und so eine komplette Erdgeschossbebauung umgeht. Hierdurch wird man zum einen dem Steilhang gerecht, aber auch dem Bedarf an Geschossfläche für eine Hotelnutzung.

Zur Gewährleistung der Standsicherheit und Geeignet der baulichen Anlage, wird ein Bodengutachten erstellt und im Rahmen des Verfahrens der Planung beigefügt und eingearbeitet.

Für das SO₂ Hotel + FW wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Zusätzlich lässt die Festsetzung eine Überschreitung von 25 % im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zu. Dies wird nötig, da ein Hotelbau, der nun ebenfalls zulässig ist, eine flächenintensive Nutzungsart ist.

Die Geschossflächenzahl wird aus gleichen Gründen ebenfalls auf 1,9 erhöht. Das bedeutet eine Steigerung von ca. 20 % gegenüber der Ursprungsplanung.

Die maximal zulässige Höhe wird Innerhalb des SO_{2.1} Hotel + FW auf 41,5 Meter über NHN und innerhalb des SO_{2.2} Hotel + FW auf 36,5 Meter über NHN festgesetzt. Die Höhe orientiert sich an den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Höhen und dadurch erfolgten Staffelung der Geschossigkeiten. So bleibt der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans in seiner Zusammensetzung der Höhenverhältnisse weiterhin

harmonisch. Das geplante Vorhaben einer Hotelnutzung kann durch die Staffelung Blickbeziehungen erzeugen, die der geplanten Nutzung dienen und zuträglich sind.

2.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung wird durch die bereits geplante Erschließung im Ursprungsplan gesichert und ist teilweise als Anschluss mit im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit einbezogen.

Festsetzungen aus dem Ursprungsplan ändern sich nicht. Der Anschluss an die im Ursprungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie die weiteren Anbindungen an die Verkehrsnetze sind gegeben und gelten der Ursprungsplanung entsprechend.

Die notwendigen Stellplätze und somit die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Hotelnutzung werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans 10.1 „Sondergebiet Stadthafen -östlicher Teil“ gesichert.

2.4 Versorgungsflächen

Niederschlagswasserbehandlung

Innerhalb der Baugrenzen liegt eine Regenwasserleitung des ZWAR. Für die Regenwasserleitung sind Schutzabstände nötig.

Alternativ kann eine Umverlegung in Abstimmung mit dem ZWAR abgestimmt und durch eine fachliche Erschließungsplanung gesichert werden.

Neben der Umverlegung kommt ebenso eine Übernahme in den privaten Besitz in Betracht. Daraus resultiert eine neue Leitung zur Entwässerung von Niederschlagswasser, die in der Planzeichnung dargestellt und mit dem ZWAR noch abgestimmt werden muss.

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Weitere im Ursprungsplan vorhandenen technische Erschließungen sind im Rahmen der rechtskräftigen Begründung und Planzeichnung zu betrachten und werden nicht geändert.

2.5 Natur und Umwelt

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 3 von einem Umweltbericht abgesehen werden.

2.6 Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

Alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die im Rahmen des Ursprungsplans aufgeführt sind, bleiben bestehen.

2.7 Kennzeichnung und Hinweise

Alle Kennzeichnungen und Hinweise, die im Rahmen des Ursprungsplans aufgeführt sind, bleiben bestehen.

2.8 Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im und am Geltungsbereich sind Flächen nachrichtlich übernommen, die Bombentrichter verzeichnen. Diese wurden aus dem Ursprungsplan übernommen und zeichnerisch dargestellt.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Der Ursprungsplan enthält eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 10 LBodSchG M-V). Diese bezieht sich auf Fläche die von Bebauung freizuhalten ist, um den vorhandenen Steilhang und die Hangsicherheit zu schützen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Standfestigkeit und Geeignetheit durch ein Baugrundgutachten für die geplanten baulichen Anlagen nachgewiesen.

Gewässer- und Küstenschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V und im Küstenschutzstreifen nach § 89 Landeswassergesetz M-V.

3 Zusammenfassung

3.1 Auswirkung der 1. Änderung des Bebauungsplans

3.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Umverlegung der Bestandsleitung zur Ableitung von Niederschlagswasser

Eine Erschließungsplan wird im Rahmen des Verfahrens zur Umverlegung der Bestandsleitung innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung ergänzt.

3.3 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Form eines Planungsvertrages zur Übernahme der Kosten zur Umsetzung von notwendigen Maßnahmen und Planung, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans verursacht werden.

3.4 Flächenbilanz

| Flächenart | Größe in m ² | Anteil in % |
|--|-------------------------|-------------|
| Geltungsbereich 1. Änderung | 7.202 | 100 |
| Sondergebiet | 5.914 | 82 |
| davon überbaubare Fläche | 4.139 | 70 |
| davon nicht überbaubare Fläche | 1.775 | 30 |
| Verkehrsfläche | 155 | 2 |
| Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung | 84 | 1 |
| Grünfläche | 1.050 | 15 |

Tabelle 1: Flächenbilanz der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39