

ÖFFENTLICHKEITSUNTER- RICHTUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger
Straße“ der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geodatenportal des Land-
kreises Vorpommern-Rügen / Darstellung
ohne Maßstab

UNTERRICHTUNGSEXEMPLAR

gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

ÖFFENTLICHKEITSUNTERRICHTUNG

vom 29. April 2024 bis zum 27. Mai 2024

(jeweils einschließlich dieser Tage)

ausgehängt

am:

abzunehmen

am:

abgenommen

am:

1. Ausgangssituation

Eine Vorhabenträgerin möchte auf dem Grundstück des sogenannten Fährtrichters (ehemalige Fahrzeugaufstellfläche für den Fährverkehr nach Trelleborg und Rönne) in der Trelleborger Straße eine Hotel- und Ferienwohnungsanlage errichten.

Das Grundstück wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz in Form eines einfachen Bebauungsplans überplant. Der Bebauungsplan soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz in diesem Bereich nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert werden.

Umgeben sind die Planflächen von Mehrfamilienhäusern im Norden, Einfamilienhäusern / Doppelhäusern im Nordosten und Südwesten sowie dem Hafensreal im Süden.

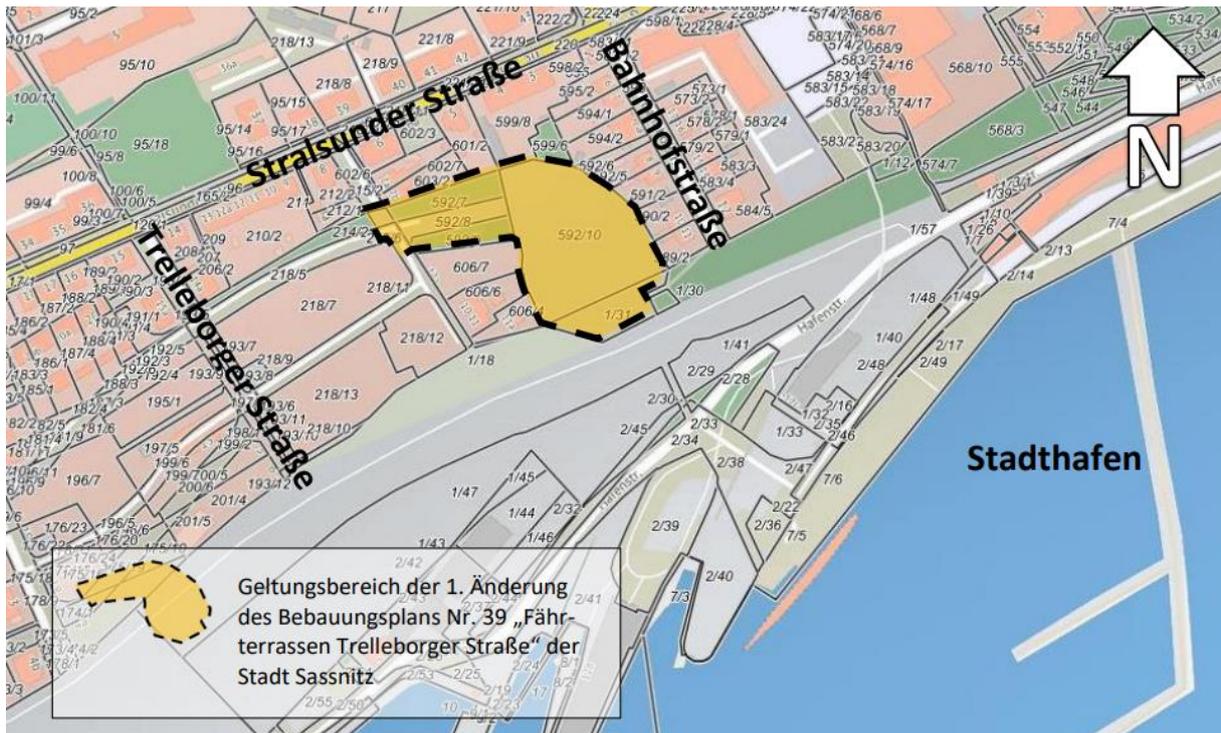
2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz beschloss in ihrer Sitzung am 09. April 2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz.

Als Planungsziel wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Hotel- und Ferienwohnungsanlage im Bereich des sogenannten Fährtrichters verfolgt. Die Ausgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz wird aufgrund der für das Planvorhaben zur Verfügung stehenden Flächen unter Anschluss an die nordwestlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche getroffen. Die in der Ursprungsplanung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sollen dabei als öffentliche Verkehrsflächen bestehen bleiben.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Wohngebäude Stralsunder Straße 3, 4, 5, 6 und 6a, im Osten durch die Wohngebäude Bahnhofstraße 7a, 8, 9, 10 und 11, im Süden durch die Hafensreal im Bereich des Glasbahnhofs, im Südwesten durch das Gebäude Trelleborger Straße 11 a, das Wohngebäude Trelleborger Straße 10 und 11 sowie das unbebaute Grundstück Trelleborger Straße 12a und im Nordwesten durch die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz umschlossen. Er umfasst die Flurstücke 592/7, 592/8, 592/9 und 592/10 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz, die Flurstücke 218/6 und 218/11 (Teilfläche) der Flur 6 in der Gemarkung Sassnitz sowie die Flurstücke 1/30 (Teilfläche), 1/31 und 1/59 (Teilfläche) der Flur 7 in der Gemarkung Sassnitz.



Kartengrundlage: Geodatenportal Landkreis Vorpommern-Rügen / Darstellung ohne Maßstab

4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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 werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

5. Raumordnung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist die Stadt Sassnitz als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen ausgewiesen. Die zentralen Orte sollen dabei vorrangig als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren gesichert und ausgebaut werden.

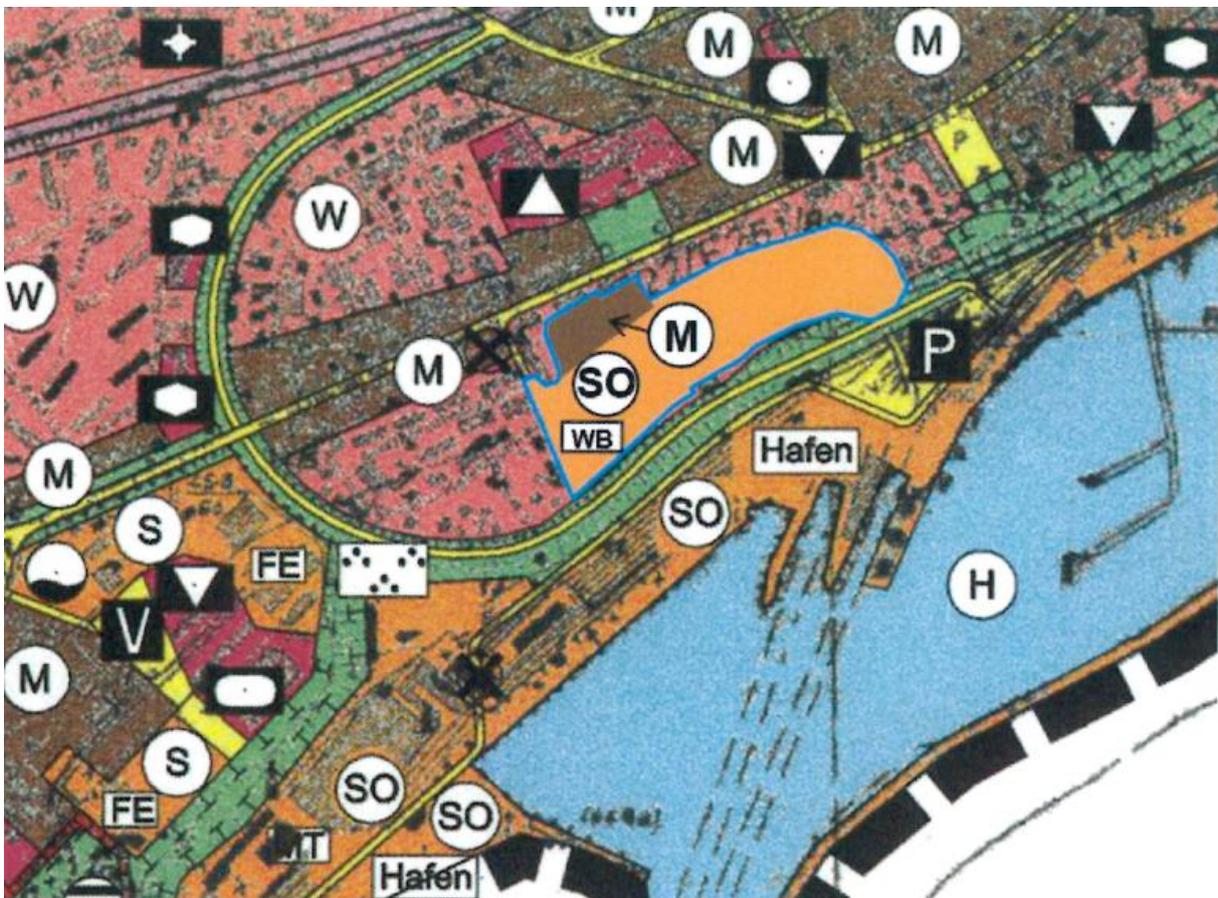
Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (Punkt 4.1.6 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern).

Die Stadt Sassnitz wird des Weiteren als eine Gemeinde mit dem Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion Vorpommern dargestellt. Das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region ist gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen (Kapitel 3.1.3).

6. Bauleitplanung der Stadt Sassnitz

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Sassnitz

Das Plangebiet ist in der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ dargestellt.

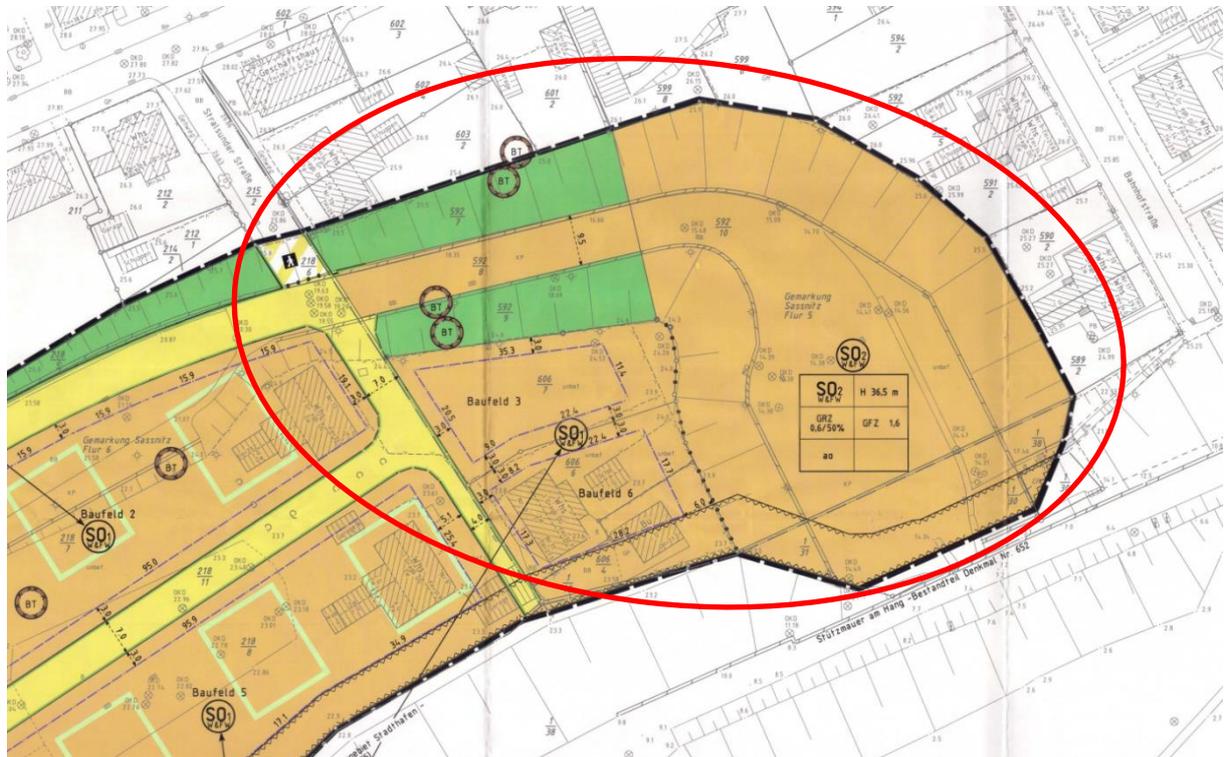


2. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz - Darstellung ohne Maßstab

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz kann aus der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

6.2 Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Sassnitz

Durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz (Ursprungsplan) wurde dieser Bereich in der Vergangenheit bereits verbindlich überplant.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz (Ursprungsplan)
Darstellung ohne Maßstab

Der Ursprungsplan setzt im Bereich des Plangebiets ein Sonstiges Sondergebiet 2 „Wohnen und Ferienwohnen - Fährterrassen“ (SO2 W+FH) nach § 11 BauNVO, eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,6, eine Höhe baulicher Anlagen von 36,5 m über HN sowie eine abweichende Bauweise fest. Außerdem sind im nordwestlichen Teilabschnitt öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung begrünte Böschungen und öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung vorgesehen. Die textlichen Festsetzungen lassen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit jeweils weniger als 30 Betten allgemein und Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit 30 und mehr Betten ausnahmsweise zu.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz werden die ausnahmsweise zugelassenen Beherbergungsbetriebe mit mehr als 30 Betten als allgemein zulässig festgesetzt. Der Ursprungsplan beinhaltet außerdem keine Baugrenzen im Bereich des SO 2 W+FH. Daher werden diese im Zuge der Änderung ergänzt und der Bebauungsplan somit qualifiziert. Ein Überschreiten der Baugrenze von drei Metern ist durch Geschosse ab dem 1. OG zulässig. Um der zukünftigen Nutzung gerecht zu werden, wird eine zulässige Höhe von maximal 41,5 m über NHN festgesetzt und die Geschossigkeit aus den Festsetzungen herausgenommen.

Die nördliche Grünfläche (Böschung) innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz wird östlich um 10 Meter eingekürzt. Dies erfolgt aufgrund einer optimalen Flächennutzung und -konzeption, die im Rahmen des

Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans näher erläutert wird. Die eingekürzte Fläche wird dem Sondergebiet zugeschrieben.

7. Sanierungsgebiet „Stadthafen“ der Stadt Sassnitz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz ist Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Stadthafen“ der Stadt Sassnitz. Innerhalb des Sanierungsgebietes soll ein touristischer Gewerbestandort entwickelt werden. Die Änderung des Bebauungsplans folgt diesen Zielen, da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 Beherbergungsmöglichkeiten geschaffen werden.

8. Erschließungssituation

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Die vorhandenen Leitungen und Versorgungskapazitäten werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft.

Innerhalb Plangebiet befindet sich eine Regenwasserleitung, die im Zuge der Erschließung umzuverlegen ist.

9. Durch die Planung vorgesehene Änderungen

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz werden textliche und zeichnerische Festsetzungen des bisherigen SO2 W+FH geändert.

Die zulässigen Nutzungsarten werden ergänzt bzw. erweitert.

Die bisher fehlende Baugrenzen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz festgesetzt.

Es wird eine zulässige Höhe von maximal 41,5 m über NHN festgesetzt. Die bisher festgesetzte Geschossigkeit wird nicht mehr festgesetzt.

Es wird weiterhin eine abweichende Bauweise nach §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und damit dem Bedarf entsprechend um 0,2 erhöht. Die Geschossflächenzahl bleibt bei 1,6 bestehen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist im Rahmen von 15% durch Nebenanlagen gestattet.

Die Grünfläche wird geringfügig um 10 Meter eingekürzt.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz einhergehende Anpassung der städtebaulichen Ziele für das SO2 W+FH ermöglicht eine weitere Nutzung der Fläche und treibt die Entwicklung dieser auf Grund konkreter Vorhaben voran.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) und keine geschützten Bäume (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V). Wald nach dem Landeswaldgesetz M-V ist ebenfalls nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder Biosphärenreservaten.

Ein gesetzlich geschütztes Biotop „Naturnahe Feldgehöze“ befindet sich nordöstlich 500 Meter entfernt und südwestlich ist ein Biotop „Marine Block- und Steingründe“ 560 Meter entfernt. Aufgrund der Entfernung und da zwischen dem Plangebiet, Straßen, Grünflächen und mehrere Bebauungen liegen, ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Flächen sind stark durch die bisherigen Nutzungen vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.