

# Öffentlichkeitsunterrichtung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung  
nach § 2 Abs. 4 BauGB



**UNTERRICHTUNGSEXEMPLAR**  
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch

**Öffentlichkeitsunterrichtung**  
**vom 19. April 2021 bis einschließlich 21. Mai 2021**

ausgehängt  
am: 16.04.2021  
abzunehmen  
am: 25.05.2021

abgenommen  
am:

Unterschrift

Unterschrift

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen</b>	<b>Seite 3</b>
1.1. Geltungsbereich	Seite 3
1.2. Planungszweck und Planungsziele	Seite 3
1.3. Übergeordnete Planungen	Seite 4
1.3.1. Raumordnung	Seite 4
1.3.2. Flächennutzungsplan	Seite 4
<b>2. Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Seite 5</b>
2.1. Vorgesehene Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen / Örtlichen Bauvorschriften	Seite 5
2.1.1. Art der baulichen Nutzung	Seite 5
2.1.2. Maß der baulichen Nutzung	Seite 5
2.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	Seite 6
2.1.4. Örtliche Bauvorschriften	Seite 6
2.2. Erschließung	Seite 6
<b>3. Auswirkungen</b>	<b>Seite 6</b>
<b>Anlage:</b> Darstellung des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz	

# **1. Grundlagen**

## **1.1. Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz umfasst zwei Änderungsbereiche (Teilgeltungsbereiche I und II).

Der Teilgeltungsbereich I betrifft das Grundstück Waldmeisterstraße 5/6 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Stubnitz, Flur 3, Flurstücke 68, 69 und 70, nebst der Zufahrtsbereiche zur Waldmeisterstraße. Dieses wird durch den Nationalpark Jasmund im Norden, einen bewachsenen Hang im Osten, die Waldmeisterstraße bzw. das bebaute Grundstück Waldmeisterstraße 20 und das unbebaute Grundstück Waldmeisterstraße 21 im Süden und das bebaute Grundstück Waldmeisterstraße 7 im Westen begrenzt.

Der Teilgeltungsbereich II betrifft das Grundstück Waldmeisterstraße 15a in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Sassnitz, Flur 5, Flurstücke 1/4 und 1/5, nebst des Zufahrtsbereiches zur Waldmeisterstraße. Dieses wird durch den Nationalpark Jasmund im Norden, das Grundstück Waldmeisterstraße 16-18 im Osten, die Grundstücke Crampasblick 9 und 10 im Süden und die Grundstücke Waldmeisterstraße 14c und 15 im Westen begrenzt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## **1.2. Planungszweck und Planungsziele**

Ein Vorhabenträger möchte die auf dem Grundstück Waldmeisterstraße 5/6 vorhandene Gebäudesubstanz für eine Wohnnutzung umbauen. Im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit dieses Vorhabens stellte sich heraus, dass diesem Vorhaben die in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz festgesetzte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen entgegensteht. Mit dieser Regelung sollte ursprünglich erreicht werden, dass der vorhandene Bestand in seiner jetzigen Geschossigkeit erhalten, im Falle eines Abbruchs aber nur mit einem Neubau mit zwei Vollgeschossen wieder bebaut werden kann. Damit die vorhandene Gebäudesubstanz umgenutzt werden kann, wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Gleichzeitig ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäude mit Balkonen auf der Südseite zu versehen, wofür auch eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich ist.

Das Grundstück Waldmeisterstraße 15a umfasst ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>, welches von einem größeren Mehrfamilienhaus im Osten und gewerblichen Nutzungen im Westen umgeben ist. Im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme soll für dieses Grundstück eine der Grundstücksgröße entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die städtebaulich verträglich integrierte Entwicklung eines Wohnstandortes in hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Nähe zu zentrumsnahen Infrastrukturen. Mit der gezielten Entwicklung von attraktivem Wohnraum in direkter Nachbarschaft zum Stadtzentrum verfolgt die Stadt Sassnitz die nachhaltige Beeinflussung der demographischen und sozialen Struktur der Stadt. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels ist die Stadt Sassnitz der Auffassung, dass neben dem Abbau von Kapazitäten unattraktiven bzw. leerstehenden Wohnraums die Entwicklung von attraktivem kleinteiligem Wohneigentum geboten ist. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Stadtmitte und auch zum Stadthafen. Hier ist eine Zielgruppe von Menschen tätig, für die der Wohnstandort in direkter Nähe zum Arbeitsplatz von wesentlicher Bedeutung ist.

Als Planungsziele werden deshalb

- Festsetzung der Geschossigkeit im Bereich der Waldmeisterstraße 5/6 mit 3 Vollgeschossen,
  - Planungsrechtliche Ermöglichung der Nachrüstung von Balkonen an der Südseite des Gebäudes Waldmeisterstraße 5/6,
  - Vergrößerung des Baufeldes auf dem Grundstück Waldmeisterstraße 15a.
- verfolgt.

Mit dem Änderungsverfahren wird die Wiedernutzbarmachung von Flächen angestrebt. Dabei wird die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 20.000 Quadratmetern deutlich unterschreiten. Es werden auch keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht bedürfen. Damit kann die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

### **1.3. Übergeordnete Planungen**

#### **1.3.1. 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).

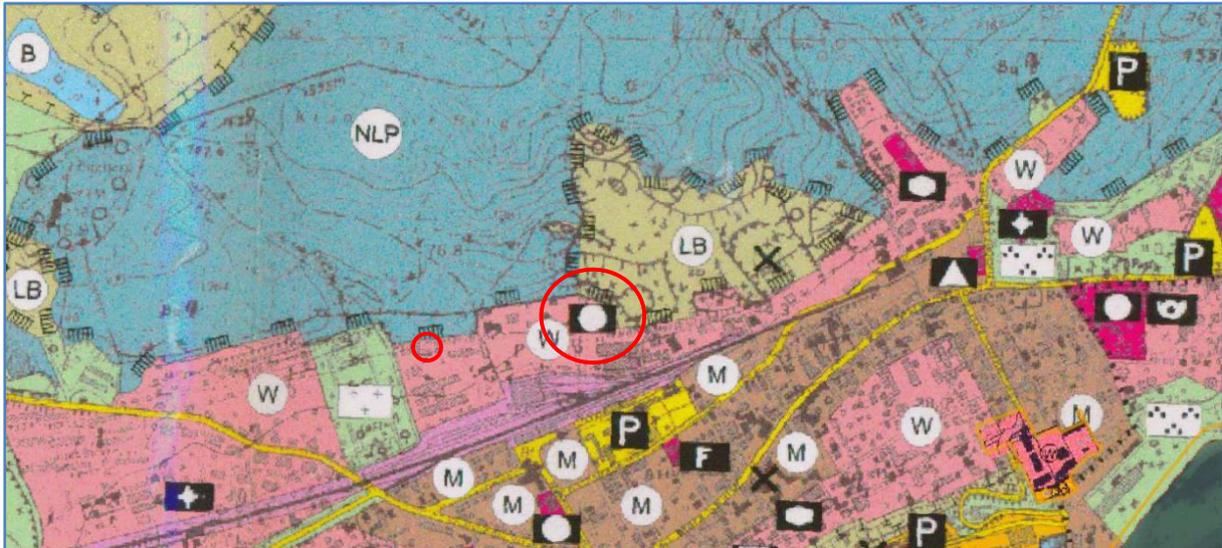
#### **1.3.2. Flächennutzungsplan**

Der Teilgeltungsbereich I ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz noch durch ein Symbol als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen innerhalb einer Wohnbaufläche und als Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts mit der Inhaltsbestimmung Geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz wird der Flächennutzungsplan nach der hierfür einschlägigen Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung noch so angepasst, dass die bisherigen Darstellungen vollständig durch die Darstellungen Wohnbauflächen bzw. Grünflächen ersetzt werden.

Der Teilgeltungsbereich II ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Quelle: Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen

## 2. Verbindliche Bauleitplanung

### 2.1. Vorgesehene Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen / Örtlichen Bauvorschriften

#### 2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets sollen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unter Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeiten festgesetzt werden.

Allgemein zulässig sollen dort Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sein.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen dort ausnahmsweise zulässig sein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen. Für beide Nutzungsarten bestehen in diesem Bereich keine geeigneten Standorteigenschaften.

#### 2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl soll für beide Teilgeltungsbereiche mit 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht im Teilgeltungsbereich II der Festsetzung des Ursprungsplans. Im Teilgeltungsbereich I ist darüber hinaus eine zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 vorgesehen. Damit soll sichergestellt werden, dass alle erforderlichen Stellplätze im Plangebiet untergebracht werden können und einer weiteren Belastung der Waldmeisterstraße durch ruhenden Verkehr entgegengewirkt wird.

Für beide Teilgeltungsbereiche soll eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt werden. Dies entspricht im Teilgeltungsbereich II der Festsetzung des Ursprungsplans. Im Teilgeltungsbereich I soll damit der Umbau zu einem dreigeschossigen Gebäude oder der Neuaufbau eines bis zu dreigeschossigen Gebäudes ermöglicht werden.

### **2.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Teilgeltungsbereich I sind die beiden vorhandenen Hauptgebäude durch ein Nebengebäude miteinander verbunden. Dies machte in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Nun ist aber vorgesehen, dieses Verbindungsgebäude ersatzlos zu entfernen. Aus diesem Grund soll nunmehr eine offene Bauweise festgesetzt werden. Die Baugrenzen sollen dabei auch nur noch die Flächen der beiden vorhandenen Hauptgebäude, ohne das verbindende Nebengebäude, umfassen. Darüber hinaus sind Überschreitungen der südlichen Baugrenze für Terrassen und Balkone vorgesehen.

Im Teilgeltungsbereich II werden die Baugrenzen erweitert, um so eine der Grundstücksgröße entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen aus dem Ursprungsplan übernommen werden.

### **2.1.4. Örtliche Bauvorschriften**

Es sollen dem Ortsbild dienende örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden. Dabei ist vorgesehen, dass für den dreigeschossigen Ausbau der Gebäude im Teilgeltungsbereich I erforderliche Flachdach mit aufzunehmen und Beschränkungen für Balkone zu formulieren.

## **2.2. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende und dem öffentlichen Verkehr gewidmete Waldmeisterstraße. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist durch vorhandene Strom-, Gas-, Trinkwasserversorgungs-, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen bereits ortsüblich erschlossen.

## **3. Auswirkungen**

Es sind im Plangebiet keine erheblichen Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

Durch die Planung sind auch keine 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. und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.