

## BEGRÜNDUNG

### 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 „Stadthafen – Östlicher Teil“ der Stadt Sassnitz

## ENTWURF



**Stadt Sassnitz**  
Staatlich anerkannter Erholungsort

Sassnitz im Mai 2024

Erarbeitung der textlichen Festsetzung und Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans durch:

SIGMA PLAN® WEIMAR GMBH  
Interdisziplinäre Bauplanung 

Inhalt	Seite
Abbildungsverzeichnis.....	II
1. Einleitung .....	4
1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes .....	5
1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte .....	6
1.4 Verfahren und Verfahrensablauf .....	8
2. Planungsbericht.....	8
2.1 Planungsbeschreibung .....	8
2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit .....	9
2.3 Verkehrsflächen.....	9
3 Zusammenfassung .....	9
3.1 Auswirkung des Bebauungsplans .....	9
3.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung .....	9
3.3 Kosten und Finanzierung .....	9

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Orthophoto mit Flurstücken .....	5
Abb. 2: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10.1.....	5
Abb. 3: Kartenauszug RREP 2010 .....	6
Abb. 4 Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz .....	7

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 10.1 ist mit dem 08.08.2011 in Kraft getreten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan befinden sich die Sondergebiete SO SH1 und SO SH 2, die mit dieser Änderung um eine zulässige Nutzungsart erweitert werden sollen. Dies bezweckt die Anpassung an aktuelle Nutzungsansprüche in einem Rahmen, die Grundzüge nicht berührt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans 10.1 verfolgt das Prinzip mit dem geringsten Änderungsaufwand ein optimales Ergebnis zu erzeugen. Deswegen beschränken sich die Änderung auf lediglich auf textliche Festsetzungen.

Die Änderung steht im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Fährterrassen, Trellborger Straße“. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 dient der Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten, die dem Bebauungsplan Nr. 39 komplementär dienen. Hier soll ein Parkhaus für das Beherbergungsgewerbe sowie eine Verwaltungs- und Empfangsgebäude entstehen.

Da keine weiteren Festsetzungen geändert werden, ist die städtebauliche Qualität gemäß der Ursprungsplanung weiterhin gewahrt.

Die verkehrliche Erschließung ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 10.1 und wird ebenfalls nicht geändert.

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 4. Änderung des Bebauungsplans behoben werden.

Die Festlegungen im Flächennutzungsplan sind konträr zu der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 10.1 wirkt diesem Zustand entgegen und erzeugt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Durch die Erweiterung der Nutzungsarten und Festsetzungen im Rahmen der 4. 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 betroffenen Bereiche der Änderung der textlichen Festsetzung bezieht sich auf die Flurstücke 1/47 und 1/41, Flur 7 der Gemarkung.

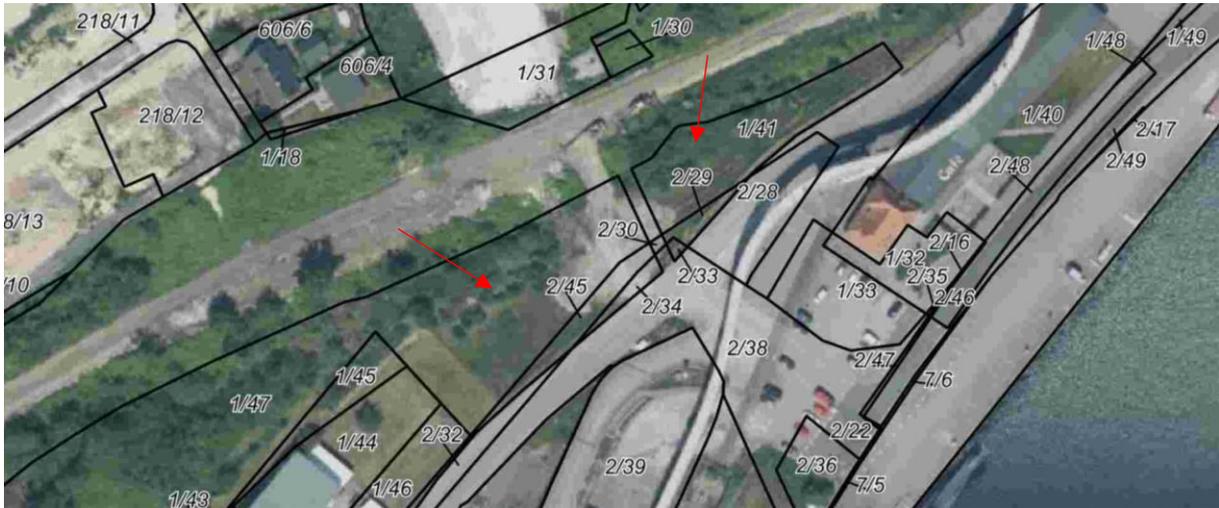


Abb. 1: Orthophoto mit Flurstücken, Quelle: Geoportal Mecklenburg Vorpommern

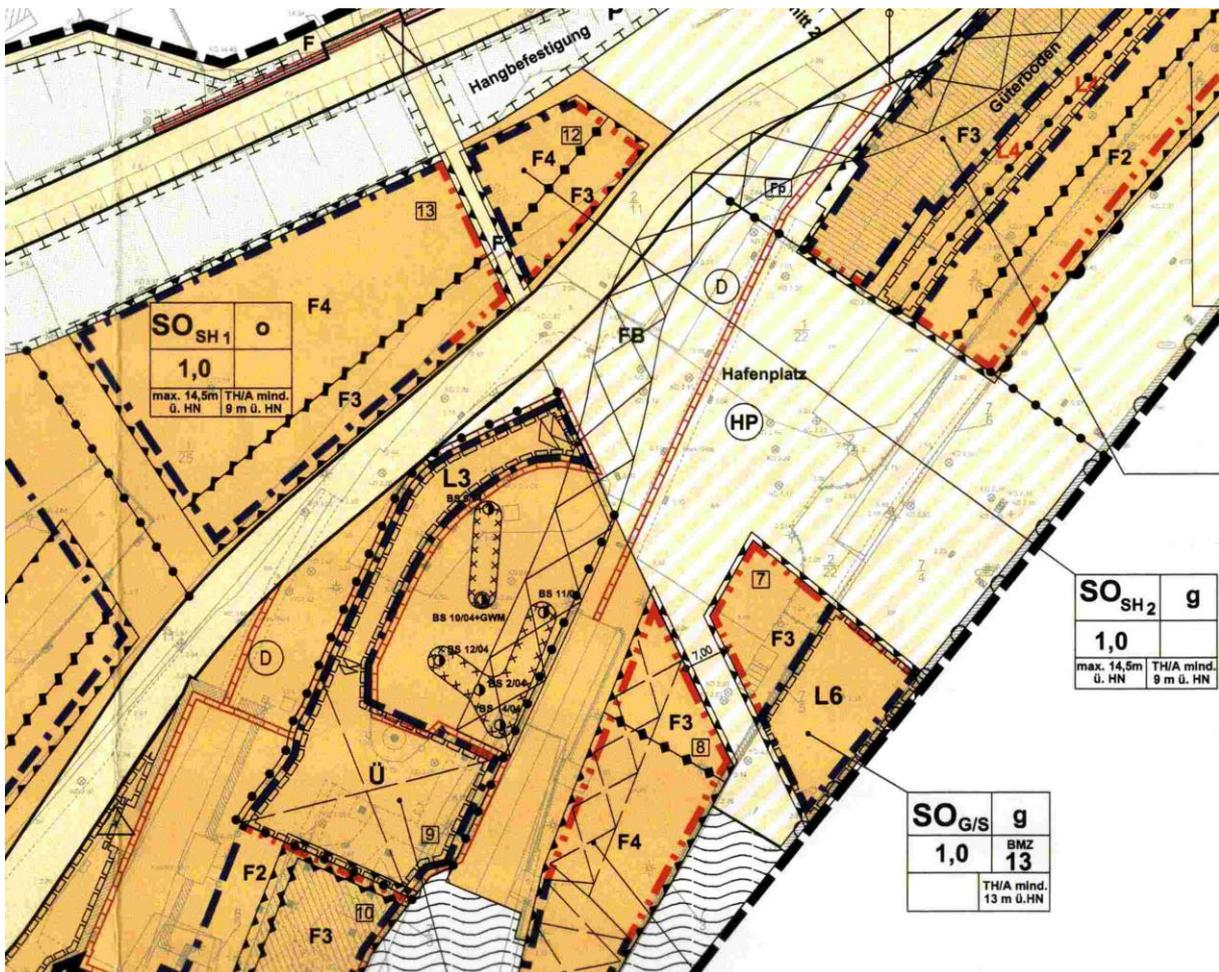


Abb. 2: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10.1., Quelle: B-Plan Pool

Der Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf die Baufelder SO SH1 und SO SH2.

### 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 Hafenstandortes 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 Ortsspezifika 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 überplant wurde, wird dem Anspruch bereits aktivierte Fläche vorrangig zu nutzen entsprochen

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP 2010)

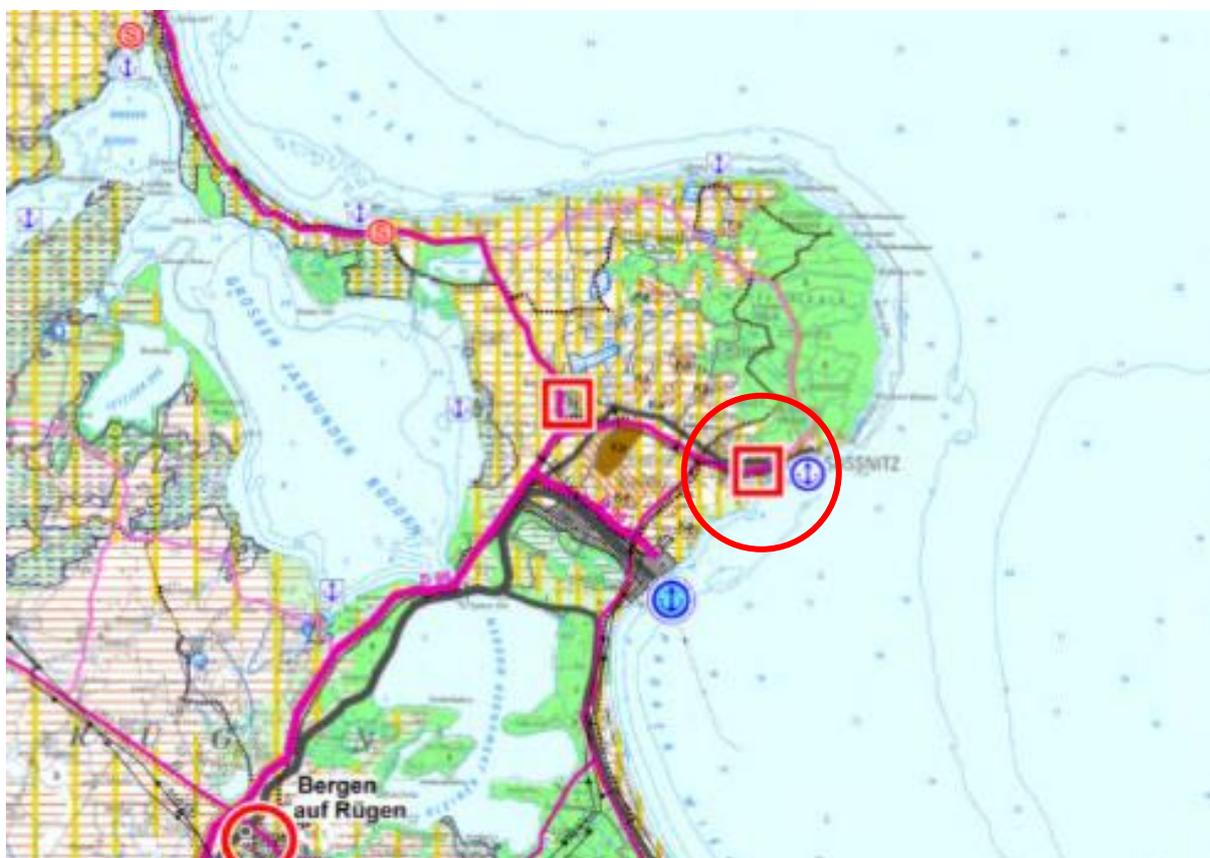


Abb. 3: Kartenauszug RREP 2010, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

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 Versorgungsangebot 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 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. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz bestimmt

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält diese Flächennutzungsart nicht. Aufgrund dessen wird durch die Planung eines Parkhauses im SO SH1 das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB wieder zu einem großen Teil hergestellt.

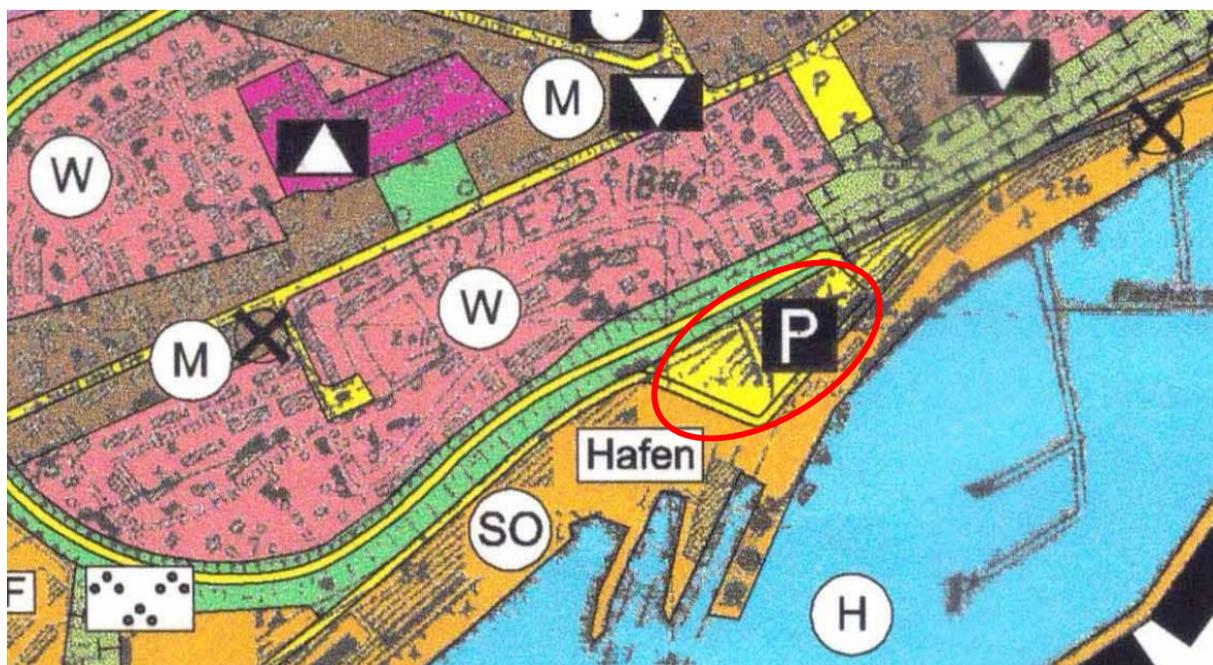


Abb. 4 Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz, Quelle: B-Planpool

### 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. 10.1 der Stadt Sassnitz folgt diesen Zielen, da mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 nach.

#### **1.4 Verfahren und Verfahrensablauf**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 „Stadthafen – Östlicher Teil“ der Stadt Sassnitz wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht beeinflusst werden, ist eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB zulässig.

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.

#### 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**

Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10.1 soll in seinen Nutzungsarten ergänzt werden. Dies erfolgt aufgrund eines Vorhabens, das mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 in Verbindung steht.

Die Ergänzungen der Nutzungsarten erfolgen für die Sondergebiete SO SH 1 und SO SH 2. Hier soll zum einen ein Parkhaus ermöglicht werden und für das Hotel, welches im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 geplant wird, ein Verwaltungs- und Empfangsgebäude (Lobby) Zulässigkeit durch textliche Festsetzungen erhalten.

## **2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit**

Die **Art der baulichen Nutzung** wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10.1 durch die Festsetzung die zulässigen Nutzungsart bestimmt.

Die textlichen Festsetzungen werden im **SO SH 1 und SO SH 2** durch die zulässige Nutzungsart

### **Parkhaus**

und

### **Verwaltungs- und Empfangsgebäude (Lobby) für einen Beherbergungsgewerbe (Hotel)**

ergänzt.

Die Festsetzung des Parkhauses ermöglicht die Nutzung für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 und fördert eine geordnete Lenkung der Verkehrsströme innerhalb der Stadt Sassnitz.

Die Festsetzung des Verwaltungs- und Empfangsgebäudes ist auf die konkrete Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 ausgerichtet und dient zur Unterbringung der Hauptnutzung dienende und notwendige Bereiche, die für eine Beherbergungsgewerbe notwendig sind.

## **2.3 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung wird durch die bereits geplante Erschließung im Ursprungsplan gesichert.

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

## **3 Zusammenfassung**

*Wir im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

### **3.1 Auswirkung des Bebauungsplans**

### **3.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung**

### **3.3 Kosten und Finanzierung**