

Beschlussvorlage Stadtvertretung

VO(STV)/233/2022
öffentlich

Beschluss zu einem Antrag auf Aufstellung, Weiterführung und Aktualisierung bestehender Bebauungspläne

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Wolfram Wahl	<i>Datum:</i> 11.03.2022 <i>Einreicher:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung)	22.03.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	05.04.2022	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	26.04.2022	Ö

Sachverhalt

Herr Thomas Kaul stellte in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben am 03. November 2021 seine geplanten Bauvorhaben in Sassnitz vor. Die Realisierung dieser Projekte setzt jedoch die Schaffung des notwendigen Baurechts durch die Aufstellung bzw. Änderung entsprechender Bebauungspläne voraus. Die Marina Sassnitz GmbH & Co. KG, diese vertreten durch die Komplementärin, diese vertreten durch den Geschäftsführer, beantragte mit Schreiben vom 29. November 2021 deshalb die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für die Strandpromenade (Teilbereich zwischen den Grundstücken Strandpromenade 5 und 6), für das Grundstück Steinbachweg 1, 1a, und 2b, für das Grundstück an der Waldmeisterstraße (Grundstück neben der Waldmeisterstraße 22), für den Kistenplatz und für die Marina neben dem Westhafen.

1) Strandpromenade (Teilbereich zwischen den Grundstücken Strandpromenade 5 und 6)

Der für eine Überplanung vorgesehene Bereich liegt seit dem 16. Juni 1992 im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altstadt“. In der zu dem vorstehend bezeichneten Antrag ergangenen städtebaulichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass eines der von der Stadtvertretung beschlossenen Sanierungsziele die Instandsetzung von Grün- und Freiflächen unter besonderer Beachtung der Hangbepflanzung ist und die vorgesehene Bebauung den Zielen der Rahmenplanung als auch den Zielen von Natur- und Landschaftsschutz widerspricht. Im Rahmenplan ist die Uferzone der Altstadt seinerzeit bewusst in die vier Funktionsbereiche (Kleine Promenade (kleingliedrige Bebauung der Strandpromenade 1 bis 5), Grüne Promenade (grüner Bereich zwischen den Grundstücken Strandpromenade 5 und 6), Seepromenade (Bebauung der Strandpromenade 6 bis 8) und Musikpromenade (Kurplatz) aufgeteilt worden. Dem Antrag kann aus rahmenplanerischer Sicht deshalb nicht zugestimmt werden.

Der Rahmenplan könnte durch die Stadt Sassnitz fortgeschrieben werden. Eine Fortschreibung der Rahmenplanung ist jedoch nur dann zielführend, wenn die vorgesehenen Maßnahmen tatsächlich umsetzbar sind und eine solche Entwicklung durch die Stadtvertretung auch gewollt ist. Durch die Vorhabenträgerin sollte deshalb unter Beteiligung eines Stadtplanungsbüros und der betroffenen Behörden zunächst geprüft werden, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans an diesem Standort überhaupt Aussicht auf Erfolg hat. Entsprechende Hindernisse könnten sich insbesondere aus der Lage im Küstenschutzstreifen, aus einer möglichen Hochwassergefährdung, aus der Erschließungssituation, aus waldrechtlichen Belangen und aus Aspekten des Natur- und Landschaftsschutzes ergeben. Im Anschluss ist dann über eine mögliche Fortschreibung der Rahmenplanung zu entscheiden. Erst danach ist eine mögliche Entscheidung der Stadtvertretung über die Aufstellung eines Bebauungsplans geboten.

2) Grundstück Steinbachweg 1, 1a und 2b

Die TK Wohnbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch den Geschäftsführer, beabsichtigte Ende 2016 auf den Grundstücken Steinbachweg 1, 1a, 2b und 2c in Sassnitz die Errichtung von fünf Stadtvillen und den Erhalt des auf dem Grundstück Steinbachweg 2b in Sassnitz befindlichen Gebäudes.

Daraufhin fasste die Stadtvertretung am 13. Dezember 2016 den Beschluss, für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 44 „Stadtvillen am Steinbachweg“ aufzustellen.

Als Planungsziele wurden die

- Reaktivierung innerörtlicher Baulandpotentiale,
- Wiederherstellung der räumlichen Fassung der Grünanlage durch eine maßstabsgerechte Ergänzung der vorhandenen Bebauung,
- planungsrechtliche Absicherung einer zukünftigen Wohnnutzung und
- Regelung der Verkehrsanbindung an die öffentliche Straße

festgelegt.

Das Verfahren wurde für die Grundstück Steinbachweg 1, 1a und 2b bis zu einer erneuten Beteiligung des Fortsamtes Rügen, des Landkreises Vorpommern-Rügen, des Nationalparkamtes Vorpommern und des Zweckverbandes Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlung Rügen im Jahr 2018 fortgeführt. Die Planung hätte daraufhin einer nochmaligen Überarbeitung bedurft. Mit diesem Stand kam das Aufstellungsverfahren planerseitig zum Erliegen.

Gegen eine Wiederaufnahme des Verfahrens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgesehene Nutzung wurde gegenüber der ursprünglichen Planung erweitert. Gegebenenfalls sind die Planungsziele im weiteren Verfahren zu aktualisieren. Der ursprünglich vorgesehene Charakter von Stadtvillen in Ergänzung der angrenzenden Bebauung ist beizubehalten und im Bebauungsplan zu regeln. Die Stadt Sassnitz hat im Ergebnis dieser Planung als angrenzende Waldeigentümerin (Flurstück 21/2 der Flur 4 in der Gemarkung Stubnitz) mit einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht zu rechnen. Diese Kosten sind vollständig durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Zur Regelung der Kostenübernahme und des Zugangs über die Grundstücke der Vorhabenträgerin bedarf es einer vertraglichen Regelung vor dem Satzungsbeschluss.

3) Grundstück an der Waldmeisterstraße (Grundstück neben der Waldmeisterstraße 22)

Herr Thomas Kaul beabsichtigte 2010 auf dem Grundstück an der Waldmeisterstraße (Grundstück neben der Waldmeisterstraße 22) drei Stadtvillen auf einer durchgehenden Tiefgarage sowie sieben Einfamilienhäuser zu errichten. Herr Thomas Nießen konkretisierte den Antrag 2011 im Auftrag von Herrn Toralf Krummheuer um die Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden in Form von Stadtvillen mit Flachdächern und zweigeschossigen Stadthäusern.

Daraufhin fasste die Stadtvertretung am 24. April 2012 den Beschluss, für diesen Bereich die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ aufzustellen.

Als Planungsziele wurden die

- Anordnung von drei dreigeschossigen Stadtvillen, einschließlich Tiefgarage, und mehreren zweigeschossigen Stadthäusern unter Beibehaltung des Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebiets,
- Neuregelung der Verkehrsanbindung an die Waldmeisterstraße,
- Neuregelung der Trassenführung der technischen Erschließung und
- harmonische Einordnung in das Siedlungsbild und die Landschaft

festgelegt.

Das Verfahren wurde nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Jahr 2013 bis zu einem neuen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im Jahr 2018 unter Anpassung des Geltungsbereichs, der Planungsziele und des Verfahrens geführt. Es kam aufgrund unterschiedlicher Auffassungen zum Planinhalt zum Erliegen.

Gegen eine Weiterführung des Verfahrens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei sind die geplanten Baukörper entlang der Waldmeisterstraße aber hinsichtlich ihrer Kubatur an die östliche vorhandene Bestandsbebauung anzupassen. Dies ist im Bebauungsplan zu regeln.

4) Kistenplatz

Der Kistenplatz wurde früher hauptsächlich industriell genutzt. Diese Nutzungen wurden nach der Wende

aufgegeben. Die Stadt Sassnitz strebte mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Kistenplatz“, rechtskräftig seit dem 22. Dezember 1998, selbst eine Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Flächen auf dem Kistenplatz und den Erhalt und die Weiterentwicklung von Gemeinbedarfsflächen innerhalb des Siedlungsbereichs an.

Im Rahmenplankonzept der Arge Architekten Reidemeister - Böhning - Köpp und Landschaftsplaner Fugmann - Janotta aus dem Jahr 2003 wurden im Rahmen vorbereitender Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Stadthafen“ folgende Leitziele für den Stadthafen, den Kistenplatz und Teile der Innenstadt bestimmt:

- Erschließung des Hafens als touristisches Ziel und gleichrangig Sicherung und Verdichtung der hafenummantelten Nutzungen,
- Verbindung von Oberstadt / Kistenplatz und Hafen durch Wege und Blickbeziehungen,
- Bauliche Entwicklung brachliegender Flächen, insbesondere in den Bereichen Westhafen, Kistenplatz und „Transittrichter“ und
- Verbesserung der Verkehrsbeziehungen zwischen Oberstadt und Hafen, insbesondere der fußläufigen Verbindungen, Reduzierung des fließenden Verkehrs im Hafen, Lenkung der Besucherströme, Strukturierung des Fahr- und Fußgängerverkehrs.

Am 15. Dezember 2003 wurde die entsprechende Sanierungssatzung bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Kistenplatz“ im Sanierungsgebiet „Stadthafen“ der Stadt Sassnitz.

Die Sanierungsziele werden durch die Stadt Sassnitz seit 2003 systematisch umgesetzt. Auch vor diesem Hintergrund haben sich die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Bereich des Kistenplatzes geändert.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz beschloss deshalb am 04. April 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kistenplatz“ im Regelverfahren mit folgender städtebaulicher Zielstellung:

- die planungsrechtliche Absicherung einer künftigen gewerblichen und Wohnnutzung,
- die Neuregelung der Verkehrsanbindung an die Straße der Jugend sowie die Neuregelung der inneren Erschließung unter Beachtung der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen und städtischen Planungen,
- die Beachtung des Einzelhandelskonzeptes,
- die harmonische Einordnung in das Siedlungsbild,
- die Einbindung der baulichen Maßnahmen in die Landschaft unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1 a BauGB und
- die Sicherung der fußläufigen Verbindungen der Bereiche Dwasieden / Stadthafen / Innenstadt durch das Plangebiet.

In die anschließende Planung wurden die Grundstückseigentümer einbezogen. Das Verfahren wurde durch die Stadt Sassnitz jedoch ohne Vorhabenträger durchgeführt.

Aufgrund unterschiedlicher Realisierungszeiträume von Bauvorhaben in diesem Bereich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kistenplatz“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.2 „Kistenplatz“ aufgeteilt. Für beide Bebauungspläne wurden am 31. August 2021 durch die Stadtvertretung Sassnitz die Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz vom 04. April 2011 aufgehoben.

Die nunmehr durch die Vorhabenträgerin vorgeschlagene Ausrichtung des Kistenplatzes in Richtung Gesundheitscampus, Hotel und Wohnen hilft diesen Bereich zu einem attraktiven Teil der Stadt zu entwickeln und ist weiterzuentwickeln.

Bei der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans sind aus Sicht der Rahmenplanung und der Bauleitplanung folgende Belange zu berücksichtigen:

- die Neuregelung der Verkehrsanbindung an die Straße der Jugend sowie die Neuregelung der inneren Erschließung unter Beachtung der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen und städtischen Planungen der angrenzenden Gebiete im Bebauungsplan Nr. 9.1 „Terrassenpark“ (Verkehrskonzept mit einem Auffangparkplatz, die Planung eines neuen Eingangsbereiches (Kreisel) in den Stadthafen sowie die Errichtung einer öffentlichen Freifläche (Terrassenpark) als Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Stadthafen mit zu beachtenden Mauern und Böschungen und den Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung,
- die Sicherung der fußläufigen Verbindungen der Bereiche Dwasieden / Stadthafen / Innenstadt / Altstadt durch das Plangebiet durch die Errichtung eines Kurwegs,

- die Beachtung des Einzelhandelskonzeptes,
- die harmonische Einordnung in das Siedlungsbild,
- die Einbindung der baulichen Maßnahmen in die Landschaft unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1 a BauGB,
- Beachtung der Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Geruchs und des Lärms ausgehend von den Anlagen der Rügen Fisch AG,
- der im Plangebiet vorhandene Wald mit seiner Waldabstandsfläche sowie die Abstandsfläche des angrenzenden Waldes.

Der Vorhabenträger verfolgt ein individuelles Nutzungskonzept für diesen Bereich und hat hierfür bereits konkrete Dimensionierungen, Anordnungen und Gestaltungen der Baukörper erarbeiten lassen (siehe Vorstellung im Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben am 03. November 2021 durch Herrn Kaul und Herrn Kaplan). Er ist außerdem an einer schnellen Realisierung interessiert. Hierfür bietet sich die Aufstellung eines neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB an.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist die städtebauliche Planung durch den Vorhabenträger zu erarbeiten. Der Vorhabenträger übernimmt die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm erarbeiteten und mit der Stadt Sassnitz abgestimmten und in den Bebauungsplan übernommenen Konzepts das Vorhaben auf eigenes wirtschaftliches Risiko innerhalb eines vertraglich bestimmten Zeitraums, einschließlich der Erschließungsanlagen, zu realisieren. Der Vorhabenträger hat seine finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt Sassnitz nachweisen. Erfüllt der Vorhabenträger die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben.

Im Ergebnis dieser Aspekte ist der Bereich des Kistenplatzes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB neu zu überplanen. Durch die Vorhabenträgerin ist der Stadt Sassnitz zuvor ein detailliertes Nutzungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept für diesen Bereich zur Entscheidung vorzulegen. Nach Billigung des Konzepts wäre durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan zu fassen.

5) Marina neben dem Westhafen

Herr Thomas Kaul beabsichtigte, die Errichtung einer Marina angrenzend an die Straße der Jugend auf Höhe der Rügen Fisch AG.

Daraufhin fasste die Stadtvertretung am 31. Mai 2010 den Beschluss, für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 31 „Marina Sassnitz“ aufzustellen.

Als Planungsziele wurden die

- städtebauliche Wiederbelebung des Gebiets des ehemaligen Tanklagers zur Entwicklung des maritimen Tourismus,
- Einordnung des Vorhabens unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a BauGB und des Küstenschutzes,
- planungsrechtliche Absicherung der Errichtung einer Marina mit ca. 350 Liegeplätzen und erforderlichen Nebenanlagen, von Wohnhäusern für Dauerwohnen auf der neu zu errichtenden Mole sowie von schwimmenden Häusern zur Beherbergung von Touristen

festgelegt.

Das Aufstellungsverfahren wurde bis zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2012 geführt. Ein Abschluss des Verfahrens scheiterte unter anderem an der Verfügbarkeit aller benötigten Flächen.

Derzeitig wird ein Konzept für die zukünftige Nutzung des Stadthafens erstellt. Nach derzeitigem Zwischenstand bieten sich für eine Marina die bereits vorhandenen Flächen im Stadthafen an. Das Stadtzentrum, die Altstadt und der Nationalpark „Jasmund“ sind für Segeltouristen von hier deutlich leichter zu erreichen. Außerdem kann die bereits vorhandene Hafeninfrastuktur genutzt und eine weitere Versiegelung von Uferbereichen vermieden werden. Auf den Bedarf an Liegeplätzen wirken sich außerdem der lückenhafte Bestand an Segelboothäfen an der rügensch Ostküste und die daraus resultierenden großen Entfernungen für Segeletappen negativ aus. Im Bereich des Stadthafens kann auf positive Veränderungen dieser Situation dabei bedarfsgerecht reagiert werden.

Vor diesem Hintergrund werden durch die Stadt Sassnitz in Zusammenarbeit mit der HBEG im Bereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Marina Sassnitz“ auch andere Planungsabsichten in Betracht gezogen.

Eine Fortführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 31 „Marina Sassnitz“ ist derzeit nicht angezeigt. Der Aufstellungsbeschluss vom 31. Mai 2010 sollte nach Fertigstellung des Konzepts überprüft und gegebenenfalls aufgehoben werden.

Alternative

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

Keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		X keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:		

Beschlussvorschlag

1) Strandpromenade (Teilbereich zwischen den Grundstücken Strandpromenade 5 und 6)

Durch die Vorhabenträgerin ist unter Beteiligung eines Stadtplanungsbüros und der betroffenen Behörden zu prüfen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans an diesem Standort Aussicht auf Erfolg hat. Über das Ergebnis dieser Untersuchungen der Vorhabenträgerin ist die Stadtvertretung durch die Verwaltung zu informieren.

2) Grundstück Steinbachweg 1, 1a und 2b

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Stadtvillen am Steinbachweg“ der Stadt Sassnitz wird mit der ursprünglichen Vorhabenträgerin fortgeführt. Der ursprünglich vorgesehene Charakter von Stadtvillen in Ergänzung der angrenzenden Bebauung ist beizubehalten und im Bebauungsplan zu regeln. Die Stadt Sassnitz hat im Ergebnis dieser Planung als angrenzende Waldeigentümerin (Flurstück 21/2 der Flur 4 in der Gemarkung Stubnitz) mit einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht zu rechnen. Diese Kosten sind vollständig durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Zur Regelung der Kostenübernahme und des Zugangs über die Grundstücke der Vorhabenträgerin ist zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Sassnitz eine vertragliche Regelung vor dem Satzungsbeschluss herbeizuführen.

3) Grundstück an der Waldmeisterstraße (Grundstück neben der Waldmeisterstraße 22)

Das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz wird mit der ursprünglichen Vorhabenträgerin fortgeführt. Dabei sind die geplanten Baukörper entlang der Waldmeisterstraße aber hinsichtlich ihrer Kubatur an die östliche vorhandene Bestandsbebauung anzupassen. Dies ist im Bebauungsplan zu regeln.

4) Kistenplatz

Der Bereich des Kistenplatzes soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB überplant werden. Durch die Vorhabenträgerin ist der Stadt Sassnitz zuvor ein detailliertes Nutzungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept für diesen Bereich zur Entscheidung vorzulegen. Nach Billigung des Konzepts wird die Stadtvertretung eine Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss treffen.

5) Marina

Eine Fortführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 31 „Marina Sassnitz“ ist derzeit nicht angezeigt. Der Aufstellungsbeschluss vom 31. Mai 2010 ist nach Fertigstellung des Stadthafenkonzepts zu überprüfen und gegebenenfalls aufzuheben.

Soweit die begonnenen Verfahren nicht mehr durch die ursprüngliche Vorhabenträgerin, sondern durch die Marina Sassnitz GmbH & Co. KG, diese vertreten durch die Komplementärin, diese vertreten durch den Geschäftsführer, fortgeführt werden sollen, bestehen hiergegen keine grundsätzlichen Bedenken. In diesem Fall ist eine entsprechende Überleitungsvereinbarung zu erarbeiten und der Stadtvertretung zur Entscheidung vorzulegen.

Öffentlichkeitsarbeit:

Anlage/n

Keine