

Beschlussvorlage

Stadtvertretung

VO(STV)/254/2022

öffentlich

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Wolfram Wahl	<i>Datum:</i> 10.05.2022 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung)	24.05.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.06.2022	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	28.06.2022	Ö

Sachverhalt

Die im Stadtzentrum von Sassnitz gelegenen Hotels Kurhotel und Rügen-Hotel mit ihren Einrichtungen verfügen nicht über eine den heutigen Anforderungen entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken. Die Gäste dieser Hotels sind dadurch auf die Suche nach Stellplätzen im Stadtgebiet und die Inanspruchnahme öffentlicher Stellplätze angewiesen.

Die Eigentümerin möchte diese Defizite durch die Errichtung von zwei privaten Parkhäusern, zum einen südöstlich des Kurhotels und zum anderen südöstlich des Rügen-Hotels, deutlich reduzieren. Das vorhandene Baurecht in Form der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz lässt dieses Vorhaben jedoch nicht in der im Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben der Stadt Sassnitz am 22.03.2022 vorgestellten Weise zu. Eine Umsetzbarkeit der vorgestellten Vorhaben ist daher nur über eine Änderung des Bebauungsplans erreichbar.

Die Eigentümerin dieser Hotels beantragte deshalb die Einleitung eines entsprechenden Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz.

Die Stadt Sassnitz folgt diesem Antrag und beschließt insbesondere zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr in der Innenstadt und um die unbefriedigende Stellplatzsituation der Beherbergungsbetriebe in diesen Bereichen zu verbessern, die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“.

Dadurch werden außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung privater Abstellflächen für die Nutzungen auf den Grundstücken Hauptstraße 1 und Seestraße 1 in Sassnitz in zwei Parkhäusern mit Hoch- und Tiefgaragen (Parkdecks) zur gewerblichen Nutzung geschaffen. Bei der Planung sind die besonderen städtebaulichen Anforderungen an die Gebäude durch die Lage am stadtbildprägenden Rügenplatz und am Hang zum Stadthafen hin zu berücksichtigen.

Die Ausgrenzung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“, bestehend aus zwei Teilbereichen, wird aufgrund der für das Planvorhaben zur Verfügung stehenden unbebauten Flächen der Hotelgrundstücke und des funktionellen Zusammenhangs der Hotelnutzung mit den Stellplätzen getroffen.

Der Geltungsbereich im Bereich des Grundstücks Hauptstraße 1 in Sassnitz wird folgendermaßen begrenzt: im Nordwesten durch das Gebäude des Kurhotels, im Nordosten und Osten durch den Rügenplatz, im Süden durch den Hang zum Stadthafen und im Westen durch die Bebauung der Grundstücke Bahnhofstraße 12, 14 und 15. Er umfasst die südliche Teilfläche des Flurstück 583/24 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz.

Der Geltungsbereich für den Bereich des Grundstücks Seestraße 1 in Sassnitz wird folgendermaßen begrenzt: im Nordosten durch das 10-geschossige Gebäude des Rügen-Hotels, im Osten durch die

öffentliche Verkehrsfläche der Walterstraße und die Bebauung des Grundstücks Walterstraße 1, im Süden durch den Hang zum Stadthafen und im Westen durch das Schwimmbad des Rügen-Hotels. Er umfasst die südöstliche Teilfläche des Flurstücks 568/10 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz.

Das Verfahren soll beschleunigt nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Da die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Nachverdichtung des Innenbereiches von Sassnitz dient und die Größe der Grundfläche des Planes entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Landesrecht unterliegen, es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b sogenannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, kann das Verfahren der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ entsprechend § 13a Nr. 1 BauGB beschleunigt durchgeführt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

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

Mit der Vorhabenträgerin ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Alternative

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz wird nicht gefasst. Das Planungsziel ist dann jedoch nicht zu erreichen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

X Keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> 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:	Die Vorhabenträgerin hat nach dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Kosten für die Erstellung der Planunterlagen zu übernehmen.	

Beschlussvorschlag

Für den Bereich des Grundstücks Hauptstraße 1 in Sassnitz, der im Nordwesten durch das Gebäude des Kurhotels, im Nordosten und Osten durch den Rügenplatz, im Süden durch den Hang zum Stadthafen und im Westen durch die Bebauung der Grundstücke Bahnhofstraße 12, 14 und 15 umschlossen wird und die südliche Teilfläche des Flurstück 583/24 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz umfasst sowie für den Bereich des Grundstücks Seestraße 1 in Sassnitz, der im Nordosten durch das 10-geschossige Gebäude des Rügen-Hotels, im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der Walterstraße und die Bebauung des Grundstücks Walterstraße 1, im Süden durch den Hang zum Stadthafen und im Westen durch das Schwimmbad des Rügen-Hotels umschlossen wird und die südöstliche Teilfläche des Flurstücks 568/10 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz umfasst, wird unter Berücksichtigung des nachstehenden Planungsziels die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Als Planungsziel wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr und zur Schaffung privater Abstellflächen (außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) für die Nutzungen auf den Grundstücken Hauptstraße 1 und Seestraße 1 in Sassnitz festgelegt. Bei der Planung sind die besonderen städtebaulichen Anforderungen an die Gebäude durch die Lage am stadtbildprägenden Rügenplatz und am Hang zum Stadthafen hin zu berücksichtigen.

Mit der Vorhabenträgerin ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Öffentlichkeitsarbeit:

Durchführung der Öffentlichkeitsunterrichtung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Anlage/n

1	Brief T. Kunstmann Parkhäuser Hotels (öffentlich)
1	Darstellung des Geltungsbereichs (öffentlich)

Raulffs Hotels
Rügenhotel
Hannes von Kroge
Seestraße 1
18546 Sassnitz

Zukunftsorientiertes, autofreies An- und Abreisen der Hotelgäste favorisieren statt neue Parkhäuser im Stadtzentrum bauen!

Sehr geehrter Herr von Kroge,

der Bau eines Parkhauses für die Gäste des Kurhotels am Steilufer zum Hafengelände und der Bau eines Parkdecks am Rügenhotel scheinen zwar aus unternehmerischen Überlegungen für Sie als Hotelverantwortlichen¹ unausweichbar. Doch die Vorhaben haben erheblichen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen in der Innenstadt und den damit verbundenen ökologischen und gemeinschaftlichen Interessen der Einwohner.

Betrachtet man die Auswirkungen des Parkhausbaus am Kurhotel werden gleich mehrere Punkte relevant. Der Ausbau von Parkplätzen für die Hotelgäste erhöht zwangsläufig das Verkehrsaufkommen in der innenstadt in mehrfacher Hinsicht: An- und Abreise sowie mehrfache Nutzung des KfZ während des Aufenthaltes. Das führt zu einem erhöhten, vermeidbaren Verkehrsaufkommen in Sassnitz und auf Rügen.

Zudem würde der Bau die Sicht vom Rügenplatz in die Binzer Bucht und der Blick auf Neu Mukran durch das geplante dreigeschössige Parkhaus am ehemaligen Seemannsheim unwiederbringlich verstellen. Der großflächig angelegte Rügenplatz verliert dann ein touristisches Merkmal, nämlich den ungehinderten Blick auf den Hafen und die Binzer Bucht.

Vor allem ist darauf zu verweisen, dass mit der Umsetzung des neuen, sich in der Diskussion befindlichen Verkehrskonzepts für die Stadt Sassnitz eine deutlich spürbare Verkehrsberuhigung und neue Maßnahmen für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind. Das ist notwendig, um die lebenswerte Qualität für Einwohner und Touristen spürbar zu verbessern und dem angestiegenen auto-fixierten Verhalten zahlreicher Verbraucher entgegenzuwirken. So soll auf dem alten „Kistenplatz“ ein Großraumparkplatz geschaffen werden. Von dort haben Besucher der Stadt die Möglichkeit, den Ort und den Hafen fußläufig und per Fahrrad - auf wirklich zumutbaren, kurzen Strecken! - zu erkunden.

¹ vgl. Beratung des Bauausschusses der Stadt Sassnitz am 22.03.2022 und Artikel „Parkplatzmangel ...“ in der Ostsee-Zeitung vom 07.04.2022

Der Parkplatz „Kistenplatz“ ist nur wenige hundert Meter von den Hotels entfernt und bietet sich auch für Hotelgäste als Abstellmöglichkeit für die KfZs an. Analog handhabbaren das Pensions- und Ferienwohnungsbesitzer z.B. in der Altstadt von Sassnitz. Auch dort werden Parkplätze nicht unmittelbar am Feriendomizil bereitgestellt. Außerdem gibt es das Parkhaus im Stadthafen und weitere öffentliche Parkplätze in der Innenstadt, wo weitere Parkmöglichkeiten bestehen, auch für Hotelgäste und zusätzlich zu den vorhandenen Plätzen auf dem Hotelgelände.

Zu hinterfragen ist deshalb die „Philosophie“, die Sie als Hotelbetreiber bedienen. Warum sollen Gäste mit dem PKW anreisen? Das Verkehrsproblem auf Rügen und in Sassnitz wird damit weiter verschärft. Die Verkehrsinfrastruktur zeigte in den letzten Jahren deutlich Grenzen auf, sowohl für den fließenden als auch für den ruhenden Verkehr. Ein Umstand, der nicht zuletzt bei Touristen als unangenehm eingestuft und in Umfragen und Studien negativ herausgestellt wird.

Es bestehen sowohl Zug- als auch Busverbindungen, die die Anreisenden nach Sassnitz nutzen können. Vom Bahnhof sind es nur wenige Schritte bis zu den beiden Hotels. Der Linienbus hält sogar direkt am Rügenplatz. Mit nicht motorisierten Transportwagen oder Lastenrädern für schwere Gepäckstücke der Hotelgäste könnten ggf. Gepäckabholungen vom Zug- und Busbahnhof organisiert werden.

Angebote für Mietfahrzeuge (Fahrräder, E-Bikes und KfZ) können durch ein heimisches, ggf. Start up-Unternehmen im Hotel oder in der Nähe gemietet werden. Das sind Optionen, die ein autofixiertes Anreisen unnötig machen, ökologisch und verkehrspolitisch nachhaltiger wirken und damit Allgemeininteressen stärker berücksichtigen und die durch eine gezielte Wirtschaftsförderung seitens der Stadtverwaltung unterstützt werden kann. Ein ggf. darauf ausgerichtetes Rabatt- oder Partnersystem würde zudem motivierend für die Hotelgäste wirken und die Ausleihe befördern, wie das vorhandene Beispiele belegen.

Eine Imagekampagne und ökologisch orientierte Werbung für die Anreise Ihrerseits könnte dazu beitragen, eine Vorreiterrolle auf Jasmund und auf Rügen zu übernehmen. Überlegungen, die in anderen, ebenfalls hochfrequentierten Tourismusregionen nicht nur diskutiert, sondern längst umgesetzt wurden.

Bei der Präsentation der Ergebnisse der Studie zur Tourismusakzeptanz in Mecklenburg-Vorpommern durch den Tourismusverband Rügen am 29.03.22, an der ich als Vertreter der Bürgerinitiative *Lebenswertes Rügen* teilnehmen konnte, wurde ein prägnantes Beispiel vorgestellt. Am Wilden Kaiser in Tirol, dem szenischen Hintergrund für die Fernsehserie „Der

Bergdoktor“, wurde die Frage nach PkV-Stellplätzen für die Hotelgäste und Besucher geschickt und allgemeinwohlorientiert geregelt. Statt eines Neubaus direkt am Hotelgelände wurde ein bestehender Parkplatz am Ortsrand ausgebaut und nunmehr gemeinschaftlich im Ort genutzt. Die kurzen Wegstrecken von den Hotels bis zum Parkplatz sind dabei kein Diskussionsthema. Die Lösung findet sowohl bei der Bevölkerung als auch bei den Touristen Unterstützung und Anklang, wie die Vertreterin des dortigen Tourismusverbandes stolz und glaubhaft versicherte.

Statt einer kostspieligen Einzelfalllösung bieten sich also alternative Möglichkeiten an. Auch in Sassnitz. Natürlich weiß ich um die „Heiligkeit“ von bestätigten Bebauungsplänen, aber zumindest den Aussagen im o.g. Zeitungsartikel entnehmend, scheinen Sie offen für weitere Überlegungen zu sein.

Das betrifft auch das Anfahren der Reisebusse, für das eine Lösung gefunden werden muss, aber sicher anders als es bisher praktiziert wurde.

Abschließend möchte ich noch anmerken, dass in Gesprächen mit Einwohnern - nach der Ausschussitzung und dem Erscheines des OZ-Artikels - die Problematik gleichwohl so kritisch gesehen wird wie von mir beschrieben und dass auf ein Umschwenken Ihres Unternehmens gehofft wird, gerade weil es sich um ein gestandenes, deutschlandweit bekanntes Hotelunternehmen handelt und für jedermann offensichtlich andere Alternativen als den Bau eines Parkhauses am Kurhotel bestehen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas F. Kunstmann

Sassnitz, den 20.04.2022

zur Kenntnis an:

Stadtverwaltung Sassnitz
Bürgermeister
Frank Kracht
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

Stadtvertretung Sassnitz
Stadtpräsident
Norbert Benedict
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

Bürgerinitiative
Lebenswertes Rügen
Gutsanlage Frankenthal
18573 Samtens

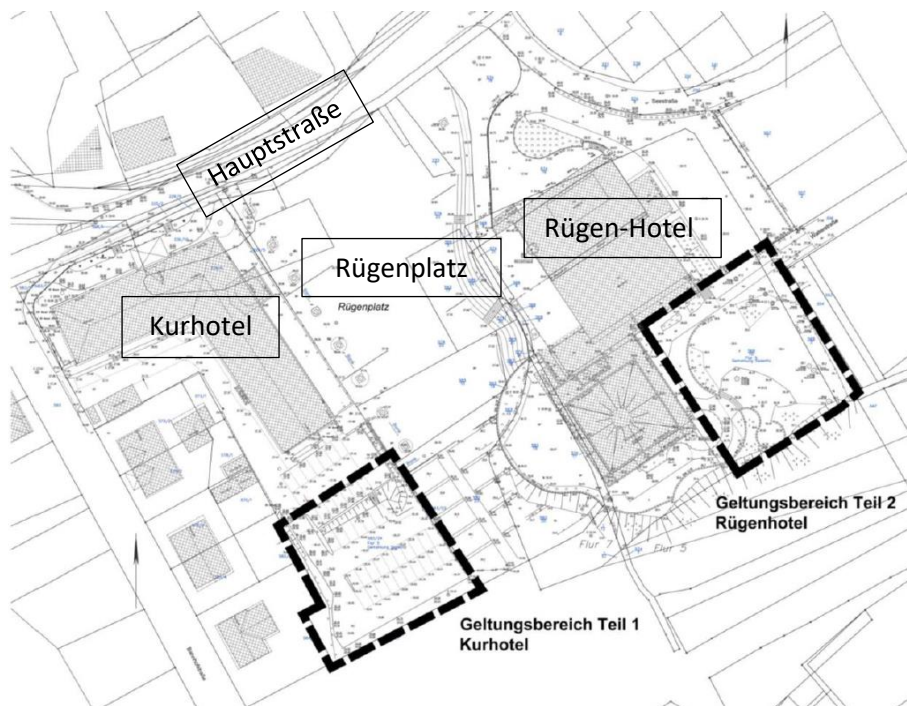
Anlage zum Aufstellungsbeschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz


Örtliche Einordnung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geoportal-MV.de (GAIA MV)

Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz



 Geltungsbereich der 7. Änderung
Teilbereich 1- Kurhotel, Teilbereich 2- Rügenhotel