

# Beschlussvorlage

## Stadtvertretung

VO(STV)/404/2023

öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz - Anpassung des Aufstellungsbeschlusses

Organisationseinheit: <b>Bauverwaltung</b> Bearbeiter: <b>Wolfram Wahl</b>	Datum: <b>22.06.2023</b> Einreicher:
---	--

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtvertretung (Entscheidung)	04.07.2023	Ö

### Sachverhalt

Der Vorhabenträger beantragte mit Schreiben vom 17. Mai 2023 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich Kistenplatz und Terrassenpark (siehe Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage). Durch den Vorhabenträger wurde das Vorhaben in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben am 31. Mai 2023 und in der Informationsveranstaltung für alle Stadtvertreter und sachkundigen Einwohner am 20. Juni 2023 vorgestellt.

Am 20. Juni 2023 erfolgte außerdem eine inhaltliche Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Verwaltung. Dabei wurde Einigkeit erzielt, das Rahmenplankonzept für den Bereich des Kistenplatzes und des Terrassenparks zu konkretisieren und hierauf abgestimmt zunächst die verbindliche Bauleitplanung für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ fortzusetzen. Dies ist mit Anpassungen des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 31. August 2021 zum Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz (VO(STV)/115/2021; siehe Anlagen 2.1 und 2.2 zu dieser Beschlussvorlage) und des Beschlusses der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 26. April 2022 zu einem Antrag auf Aufstellung, Weiterführung und Aktualisierung bestehender Bebauungspläne (VO(STV)/233/2022; siehe Anlagen 3.1 und 3.2 zu dieser Beschlussvorlage), dort hinsichtlich des Punktes 4, verbunden.

### I. Konkretisierung des Rahmenplankonzepts für den Bereich des Kistenplatzes und des Terrassenparks

Das Rahmenplankonzept zum Sanierungsgebiet „Stadthafen“ wird durch die Stadt Sassnitz bis zum Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 33.2 „Kistenplatz“ konkretisiert. Durch den Vorhabenträger sind der Rahmenplanerin dazu im Vorfeld durch ein von diesem zu beauftragendes fachkundiges Planungsbüro für die Stadt Sassnitz akzeptable und umsetzbare Vorschläge mindestens zu folgenden Punkten zu unterbreiten:

- Städtebauliches Konzept für die Entwicklung von Kistenplatz und Terrassenpark unter Entwicklung von planerischen Lösungen für die Anbindung des Stadthafens (Umgang mit der Böschungssituation) und der Anbindung der Hafenbahnhstrasse,
- Gestaltungsentwürfe für den Kistenplatz als touristischer Orientierungspunkt für anreisende Touristen,
- Gestaltungsentwürfe für eine Eingangssituation zum Quartier an der Kreuzung B96/Straße der Jugend (zukünftiger Kreisverkehr),
- Gestaltungsentwürfe für den Terrassenpark (Sichtachse von der B96 zum Stadthafen) als öffentlichen Freiraum mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität,
- Prüfung von Standortalternativen für die auf dem Kistenplatz geplante Multifunktionshalle,
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs (PKW's und Reisebusse) für anreisende Touristen und für Besucher des Stadthafens.

Die Vorschläge sollen einen konzeptionellen Charakter besitzen. Die vom Vorhabenträger eingereichten Unterlagen sind anschließend durch die Verwaltung der städtischen Rahmenplanerin zur Stellungnahme zu übergeben. Der Stadtvertretung sind daraufhin das Konzept und die Stellungnahme der Rahmenplanerin zur Entscheidung vorzulegen.

Die Kosten für die Konkretisierung des Rahmenplankonzepts, einschließlich der Vorarbeiten durch das vom Vorhabenträger zu beauftragende Planungsbüro, sind vollständig durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Die Stadt

Sassnitz ist durch den Vorhabenträger von allen damit verbundenen Kosten freizuhalten.

## **II. Verbindliche Bauleitplanung für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz**

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 31. August 2021 zum Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz (VO(STV)/115/2021) und der Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 26. April 2022 zu einem Antrag auf Aufstellung, Weiterführung und Aktualisierung bestehender Bebauungspläne (VO(STV)/233/2022), dort hinsichtlich des Punktes 4, sind in Bezug auf Planungsziele, Geltungsbereich, Verfahren und Kosten anzupassen.

### **Planungsziele**

Der Antrag des Vorhabenträgers sieht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Stadtquartiers im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 33.2 „Kistenplatz“ und Nr. 9.1 „Terrassenpark“ vor. In diesem Gebiet ist der Bau von Wohnungen (belegungsgebundene Sozialwohnungen, freifinanzierte Wohnungen, Seniorenwohnungen mit Pflegeeinrichtung), einer Kindertagesstätte, eines Ärztehauses mit Apotheke sowie eines Hotels entlang eines vom zukünftigen Kreisverkehr B96 / Straße der Jugend ausgehenden und sich zum Hafen hin öffnenden Terrassenparks vorgesehen.

Die Stadt Sassnitz folgt diesem Antrag bezogen auf den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 33.2 „Kistenplatz“ unter Festlegung folgender Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Stadtquartiers für Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Ausbildung einer Eingangssituation zum Quartier an der Kreuzung B96/Straße der Jugend (zukünftiger Kreisverkehr),
- Bauliche Fassung des südlichen Abschnitts des zukünftigen Terrassenparks (Raumkante zum Terrassenpark),
- Regelung der Verkehrsanbindung an den zukünftigen Kreisverkehr B96/Straße der Jugend sowie die Regelung der inneren Erschließung unter Beachtung der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz und
- Sicherung der fußläufigen Verbindungen der Bereiche Dwasielen / Stadthafen / Innenstadt / Altstadt durch das Plangebiet durch die Errichtung des Kurwegs.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.2 „Straße der Jugend“ soll zunächst bis auf eine Begradigung entlang der Straße der Jugend im Südwesten unverändert bleiben. Der Geltungsbereich umfasst damit weiterhin die Flurstücke 2/8 (Teilfläche), 2/12 (Teilfläche), 2/23, 2/24 (Teilfläche) und 14/1 der Flur 9 in der Gemarkung Sassnitz (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage). Er grenzt im Norden an das Pumpwerk des ZWAR an der Kreuzung Straße der Jugend / B96 und den unbefestigten Parkplatz der Sporthalle Dwasielen, im Südosten an die Anlagen der Rügen Fisch AG im Stadthafen, im Süden an die Straße der Jugend, das ZWAR-Gelände und das ehemalige Freizeitzentrum in der Straße der Jugend 12 sowie im Westen an die Straße der Jugend. Im weiteren Verfahren wird der Geltungsbereich unter Berücksichtigung der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.2 „Kistenplatz“ vorzunehmenden Konkretisierung des Rahmenplankonzepts für den Bereich des Kistenplatzes und des Terrassenparks einer weiteren Prüfung unterzogen. Dabei ist von einer Anpassung des Geltungsbereichs auszugehen. Etwaige Anpassungen des Geltungsbereichs werden der Stadtvertretung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch die Verwaltung zur Entscheidung vorgelegt.

### **Verfahren**

Der Vorhabenträger beantragte die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die Vorschriften des § 12 BauGB. Danach muss der Vorhabenträger auf der Grundlage des von ihm vorgelegten Plans bereit und in der Lage sein, die Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. In der Regel muss der Vorhabenträger hierfür auch Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Für das Flurstück 2/24 der Flur 9 in der Gemarkung Sassnitz mag dies möglicherweise zu treffen, wenn auch Antragsteller und Grundstückseigentümer juristisch nicht identisch sind. Für angrenzende Flurstücke innerhalb des Plangebiets trifft dies nicht zu. Der Nachweis einer anderweitigen privatrechtlichen Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers über diese Flurstücke liegt der Stadt Sassnitz nicht vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.2

„Straße der Jugend“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist damit nicht möglich. Der Bebauungsplan kann jedoch als herkömmliche Angebotsplanung aufgestellt werden. Bestimmte Aspekte können ergänzend zwischen der Stadt Sassnitz und dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

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

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren jedoch nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Es muss nach den Erläuterungen des Vorhabenträgers davon ausgegangen werden, dass die Grundflächenbegrenzungen möglicherweise bereits in diesem Verfahren, spätestens aber im Rahmen der Gesamtplanung überschritten werden und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens damit ausgeschlossen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33.2 „Kistenplatz“ erfolgt daher im zweistufigen Regelverfahren.

### Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33.2 „Straße der Jugend“ setzt voraus, dass der Vorhabenträger alle mit diesem Verfahren verbundenen Kosten sowie alle mit der Erschließung des Gebiets verbundenen Kosten in voller Höhe übernimmt. Der Vorhabenträger erklärte in seinem Antrag vom 17. Mai 2023 bereits, dass er sämtliche mit dem Verfahren verbundenen Kosten übernimmt. Zur Regelung der Angelegenheit ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Sassnitz und dem Vorhabenträger vorzubereiten und der Stadtvertretung bis zum Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Entscheidung vorzulegen.

### Hinweis

Parallel zum Aufstellungsverfahren werden Grundstücksfragen zwischen der Stadt Sassnitz und dem Vorhabenträger zu klären sein.

### **Alternative**

Die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 31. August 2021 zum Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz (VO(STV)/115/2021) und des Beschlusses der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 26. April 2022 zu einem Antrag auf Aufstellung, Weiterführung und Aktualisierung bestehender Bebauungspläne (VO(STV)/233/2022), dort hinsichtlich des Punktes 4, erfolgt nicht.

## Finanzielle Auswirkungen

- Einnahmen  Mittel stehen zur Verfügung  
 Keine haushaltsmäßige Berührung  Mittel stehen nicht zur Verfügung

### Bemerkungen:

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		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:	Siehe Sachverhalt - Abschnitt Kosten	

## **Beschlussvorschlag**

### **I. Konkretisierung des Rahmenplankonzepts für den Bereich des Kistenplatzes und des Terrassenparks**

Das Rahmenplankonzept zum Sanierungsgebiet „Stadthafen“ wird durch die Stadt Sassnitz bis zum Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 33.2 „Kistenplatz“ konkretisiert. Durch den Vorhabenträger sind der Rahmenplanerin dazu im Vorfeld durch ein von diesem zu beauftragendes fachkundiges Planungsbüro für die Stadt Sassnitz akzeptable und umsetzbare Vorschläge mindestens zu folgenden Punkten zu unterbreiten:

- Städtebauliches Konzept für die Entwicklung von Kistenplatz und Terrassenpark unter Entwicklung von planerischen Lösungen für die Anbindung des Stadthafens (Umgang mit der Böschungssituation) und der Anbindung der Hafenbahnhofstrasse,
- Gestaltungsentwürfe für den Kistenplatz als touristischer Orientierungspunkt für anreisende Touristen,
- Gestaltungsentwürfe für eine Eingangssituation zum Quartier an der Kreuzung B96/Straße der Jugend (zukünftiger Kreisverkehr),
- Gestaltungsentwürfe für den Terrassenpark (Sichtachse von der B96 zum Stadthafen) als öffentlichen Freiraum mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität,
- Prüfung von Standortalternativen für die auf dem Kistenplatz geplante Multifunktionshalle,
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs (PKW's und Reisebusse) für anreisende Touristen und für Besucher des Stadthafens.

Die Vorschläge sollen einen konzeptionellen Charakter besitzen. Die vom Vorhabenträger eingereichten Unterlagen sind anschließend durch die Verwaltung der städtischen Rahmenplanerin zur Stellungnahme zu übergeben. Der Stadtvertretung sind daraufhin das Konzept und die Stellungnahme der Rahmenplanerin zur Entscheidung vorzulegen.

Die Kosten für die Konkretisierung des Rahmenplankonzepts, einschließlich der Vorarbeiten durch das vom Vorhabenträger zu beauftragende Planungsbüro, sind vollständig durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Die Stadt Sassnitz ist durch den Vorhabenträger von allen damit verbundenen Kosten freizuhalten.

## **II. Verbindliche Bauleitplanung für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz**

Der Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 31. August 2021 zum Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz und der Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 26. April 2022 zu einem Antrag auf Aufstellung, Weiterführung und Aktualisierung bestehender Bebauungspläne (VO(STV)/233/2022), dort hinsichtlich des Punktes 4, werden wie folgt angepasst:

Als Planungsziele werden festgelegt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Stadtquartiers für Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Ausbildung einer Eingangssituation zum Quartier an der Kreuzung B96/Straße der Jugend (zukünftiger Kreisverkehr),
- Bauliche Fassung des südlichen Abschnitts des zukünftigen Terrassenparks (Raumkante zum Terrassenpark),
- Regelung der Verkehrsanbindung an den zukünftigen Kreisverkehr B96/Straße der Jugend sowie die Regelung der inneren Erschließung unter Beachtung der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz und
- Sicherung der fußläufigen Verbindungen der Bereiche Dwasieden / Stadthafen / Innenstadt / Altstadt durch das Plangebiet durch die Errichtung des Kurwegs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.2 „Straße der Jugend“ soll vorbehaltlich späterer Anpassungen zunächst bis auf eine Begradigung entlang der Straße der Jugend im Südwesten unverändert bleiben. Der Geltungsbereich umfasst damit weiterhin die Flurstücke 2/8 (Teilfläche), 2/12 (Teilfläche), 2/23, 2/24 (Teilfläche) und 14/1 der Flur 9 in der Gemarkung Sassnitz (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage). Er grenzt im Norden an das Pumpwerk des ZWAR an der Kreuzung Straße der Jugend / B96 und den unbefestigten Parkplatz der Sporthalle Dwasieden, im Südosten an die Anlagen der Rügen Fisch AG im Stadthafen, im Süden an die Straße der Jugend, das ZWAR-Gelände und das ehemalige Freizeitzentrum in der Straße der Jugend 12 sowie im Westen an die Straße der Jugend.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33.2 „Straße der Jugend“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag zu dieser Planung zu schließen, der insbesondere die Übernahme der Planungskosten und der Erschließungskosten durch den Vorhabenträger enthält, wobei die Modalitäten der Erschließungsmaßnahme später in einem gesonderten Erschließungsvertrag zu regeln sind.

Im Übrigen behalten der Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 31. August 2023 zum Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz (VO(STV)/115/2021) und der Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 26. April 2022 zu einem Antrag auf Aufstellung, Weiterführung und Aktualisierung bestehender Bebauungspläne (VO(STV)/233/2022) weiterhin Gültigkeit.

### **Anlage/n**

1	Anlage 1 - Antrag des Vorhabenträgers (nichtöffentlich)
2	Anlage 2.1 - Beschlussvorlage VO-STV-115-2021 (öffentlich)
3	Anlage 2.2 - Beschlussprotokoll VO-STV-115-2021 (öffentlich)
4	Anlage 3.1 - Beschlussvorlage VO-STV-233-2022 (öffentlich)
5	Anlage 3.2 - Beschlussprotokoll VO-STV-233-2022 (öffentlich)
6	Anlage 4 - Geltungsbereich B-Plan Nr. 33.2 (öffentlich)

--	--

# **Beschlussvorlage Stadtvertretung**

VO(STV)/115/2021

öffentlich

## **Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss**

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauverwaltung</b> <i>Bearbeiter::</i> <b>Wolfram Wahl</b>	<i>Datum:</i> <b>03.08.2021</b> <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Ausschuss für Bau, Planung und städtische Sanierungsvorhaben (Vorberatung)	10.08.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	17.08.2021	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	31.08.2021	Ö

### **Sachverhalt**

Die Stadt Sassnitz möchte den Kistenplatz zu einem attraktiven Teil der Stadt entwickeln. Derzeitig sind für diesen Bereich noch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz, insbesondere für die Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen, maßgeblich. Diese entsprechen nicht mehr den Entwicklung Zielen der Stadt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz sollten die neuen Planungsziele im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Nach der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 04.04.2011 zur Beschluss Nr. 19-02/11 STV ist nun die Aufstellung von zwei neuen Bebauungsplänen, eines Bebauungsplans für den südwestlichen Abschnitt des Kistenplatzes (Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz) und eines Bebauungsplans für den nordöstlichen Abschnitt des Kistenplatz (Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz) mit an die nachstehenden Planungsziele angepassten Festsetzungen geboten.

Situationsbezogen sollte deshalb für den nordöstlichen Bereich Nr. 33.2 um die Grundstücke Straße der Jugend 16, 17, 18, 19, 20 und 21 in Sassnitz sowie die Sporthalle Dwasieden unter Berücksichtigung der nachstehenden Planungsziele der Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.2 „Straße der Jugend“ umfasst die Flurstücke Flurstücke 2/8, 2/12 (Teilfläche), 2/23, 2/24 und 14/1 der Flur 9 in der Gemarkung Sassnitz (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage). Er grenzt im Norden an das Pumpwerk des ZWAR an der Kreuzung Straße der Jugend / B96 und den unbefestigten Parkplatz der Sporthalle Dwasieden, im Südosten an die Anlagen der Rügen Fisch AG im Stadthafen, im Süden an die Straße der Jugend, das ZWAR-Gelände und das ehemalige Freizeitzentrum in der Straße der Jugend 12 sowie im Westen an die Straße der Jugend.

Als Planungsziele werden die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen und zur Nachverdichtung im Innenbereich von Sassnitz durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets für die Errichtung von zwei- bis fünfgeschossigen Gebäuden zum Wohnen, zur Unterbringung von Gewerbebetrieben und für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entlang eines neuen Kurwegs, der den

Stadthafenbereich mit dem angrenzenden Naturraum Dwasieden verbinden soll, unter Berücksichtigung der Waldflächen festgelegt.

## Alternative

Der Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz wird nicht aufgestellt. Für die Entwicklung des Gebiets sind dann weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 9 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz maßgeblich.

### **Finanzielle Auswirkungen**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Einnahmen                                    | <input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine haushaltsmäßige Berührungen | <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung |

#### Bemerkungen:

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührungen
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:	Haushalt Jahr:	TEUR
	Haushalt Jahr:	TEUR
	Haushalt Jahr:	TEUR
	Haushalt Jahr:	TEUR
Bemerkungen:	Die finanzielle Abwicklung erfolgt über das von der BIG Städtebau GmbH im Auftrag der Stadt Sassnitz geführte Treuhandkonto.	

## **Beschlussvorschlag**

Für den Bereich um die Grundstücke Straße der Jugend 16, 17, 18, 19, 20 und 21 in Sassnitz sowie die Sporthalle Dwasieden, der im Norden durch das Pumpwerk des ZWAR an der Kreuzung Straße der Jugend / B96 und den unbefestigten Parkplatz der Sporthalle Dwasieden, im Südosten durch die Anlagen der Rügen Fisch AG im Stadthafen, im Süden durch die Straße der Jugend, das ZWAR-Gelände und das ehemalige Freizeitzentrum in der Straße der Jugend 12 sowie im Westen durch die Straße der Jugend umschlossen wird und die Flurstücke 2/8, 2/12 (Teilfläche), 2/23, 2/24 und 14/1 der Flur 9 in der Gemarkung Sassnitz umfasst, wird unter Berücksichtigung der in der Beschlussvorlage genannten Planungsziele der Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz aufgestellt.

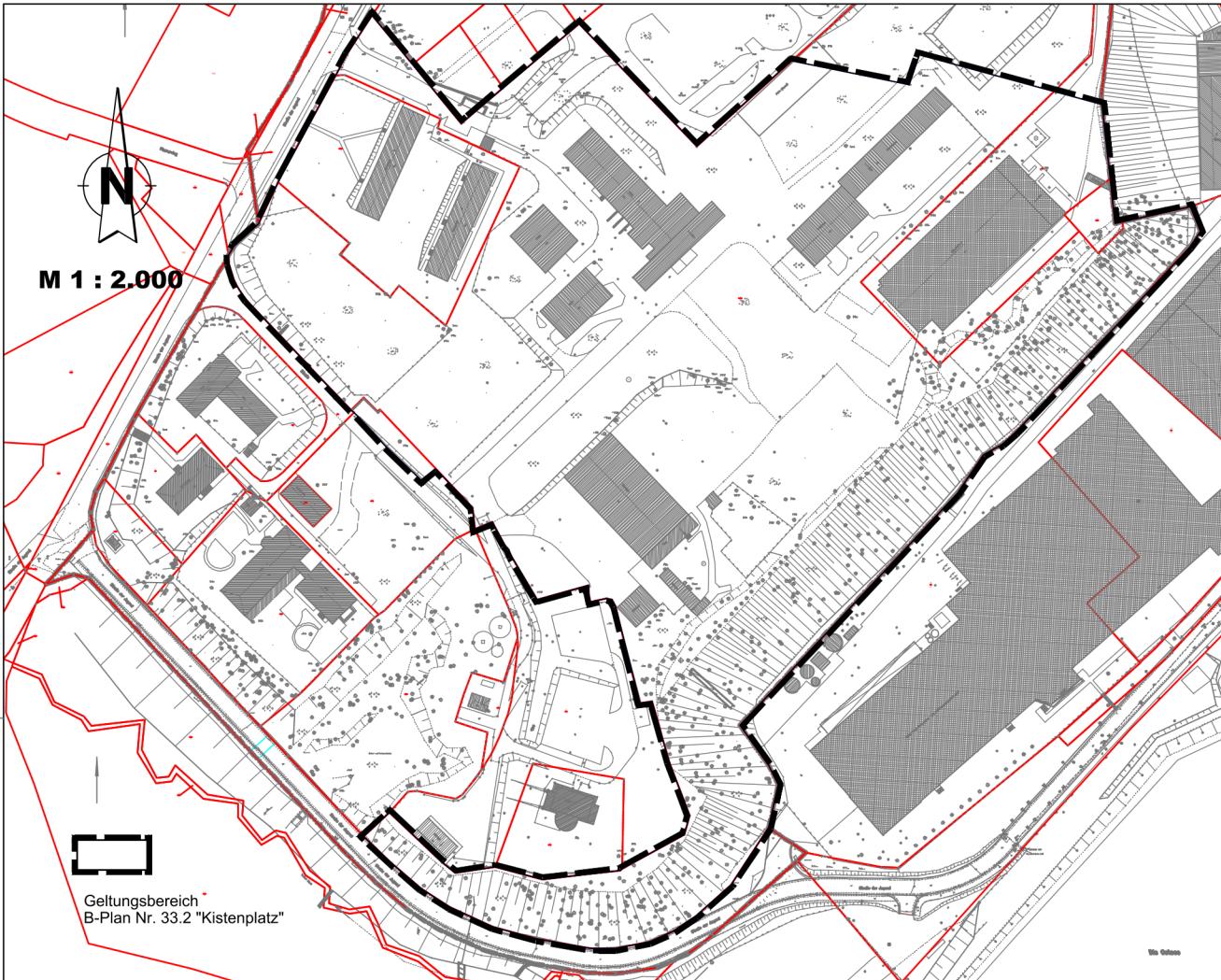
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

**Öffentlichkeitsarbeit:**

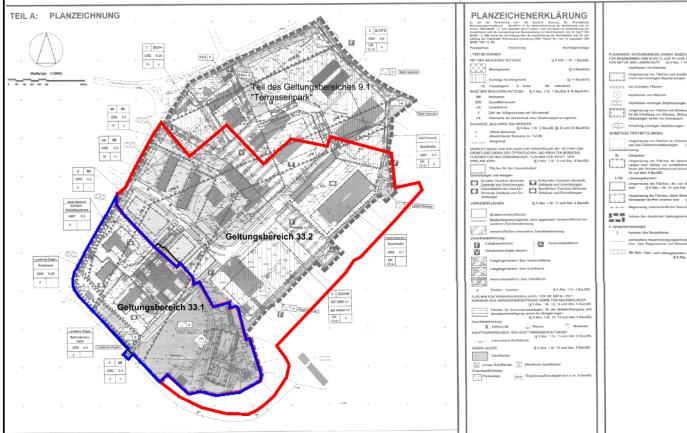
**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger**

**Anlage/n**

1	Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33.2 "Kistenplatz" der Stadt Sassnitz (öffentlich)
---	--



Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 09 „Kistenplatz“<sup>45</sup>



Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 33 "Kistenplatz" Stand 2017



## Stadt Sassnitz Bebauungsplan 33.2 "Kistenplatz"

B-Plan der Innenentwicklung Flächengröße: ca. 68.423 m<sup>2</sup>

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in qm
Sassnitz	9	2/8	4.957
Sassnitz	9	2/23	5.289
Sassnitz	9	2/24	57.529
Sassnitz	9	14/1	337
Sassnitz	9	Teile von 2/12	311
		Gesamt:	68.423

### Planungsziele:

Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen und Nachverdichtung im Innenbereich von Sassnitz durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes für die Errichtung von zwei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entlang eines neuen Kurweges der den Stadthafenbereich mit dem angrenzenden Naturraum Dwasieden verbinden soll und unter Berücksichtigung der angrenzenden Waldflächen. Die verkehrliche Erschließung ist über neue Straßen und Plätze und über die Anbindung an die Straße der Jugend gesichert.

### Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung in einem Umweltbericht durchgeführt.

Der neue Plan überlagert den rechtskräftigen B-Plan Nr. 09 und ersetzt dessen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig.

Die Grundflächen der zusammenhängenden Bebauungspläne 33.1 "Straße der Jugend" und 33.2 "Kistenplatz" ist kleiner 70.000 m<sup>2</sup>.

### Planungsanlass:

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 9.1 "Kistenplatz" (Mischgebiet, Sondergebiet Hallenbad und die Verkehrsflächen) stimmen nicht mit den neuen Entwicklungszielen der Stadt überein. Um die Planziele umzusetzen, ist dieser Bebauungsplan Nr. 33.2 "Kistenplatz" notwendig.

Datum : 26.07.2021

# Beschlussauszug

## aus der

### Sitzung der Stadtvertretung

#### vom 31.08.2021

---

## **Top 11.6 Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschluss:**

Für den Bereich um die Grundstücke Straße der Jugend 16, 17, 18, 19, 20 und 21 in Sassnitz sowie die Sporthalle Dwasieden, der im Norden durch das Pumpwerk des ZWAR an der Kreuzung Straße der Jugend / B96 und den unbefestigten Parkplatz der Sporthalle Dwasieden, im Südosten durch die Anlagen der Rügen Fisch AG im Stadthafen, im Süden durch die Straße der Jugend, das ZWAR-Gelände und das ehemalige Freizeitzentrum in der Straße der Jugend 12 sowie im Westen durch die Straße der Jugend umschlossen wird und die Flurstücke 2/8, 2/12 (Teilfläche), 2/23, 2/24 und 14/1 der Flur 9 in der Gemarkung Sassnitz umfasst, wird unter Berücksichtigung der in der Beschlussvorlage genannten Planungsziele der Bebauungsplan Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz aufgestellt.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

**Öffentlichkeitsarbeit:** Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
18	0	0

# **Beschlussvorlage Stadtvertretung**

VO(STV)/233/2022

öffentlich

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

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauverwaltung</b> <i>Bearbeiter::</i> <b>Wolfram Wahl</b>	<i>Datum:</i> <b>11.03.2022</b> <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 Stadtviertel 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 Stadtvierteln 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 Stadtvierteln, 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 hafenimmanenter 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 weiterzuverfolgen.

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 Hafeninfrastruktur genutzt und eine weitere Versiegelung von Uferbereichen vermieden werden. Auf den Bedarf an Liegeplätzen wirken sich außerdem der lückenhafte Bestand an Segelboothäfen an der rügenschen Ostküste und die daraus resultierenden großen Entfernung 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 derzeitig 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:

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		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 derzeitig 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

# Beschlussauszug

## aus der

### Sitzung der Stadtvertretung

#### vom 26.04.2022

---

## **Top 10.3 Beschluss zu einem Antrag auf Aufstellung, Weiterführung und Aktualisierung bestehender Bebauungspläne**

### **Beschluss:**

#### **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 derzeitig 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.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
17	0	0

**Örtliche Einordnung des Bebauungsplans Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz**



**Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.2 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz**

