

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

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

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
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 Hafenbahntrasse,
- 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 Dwasieden / 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 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. 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

X Keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		Xkeine 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 Hafenbahntrasse,
- 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)

--	--