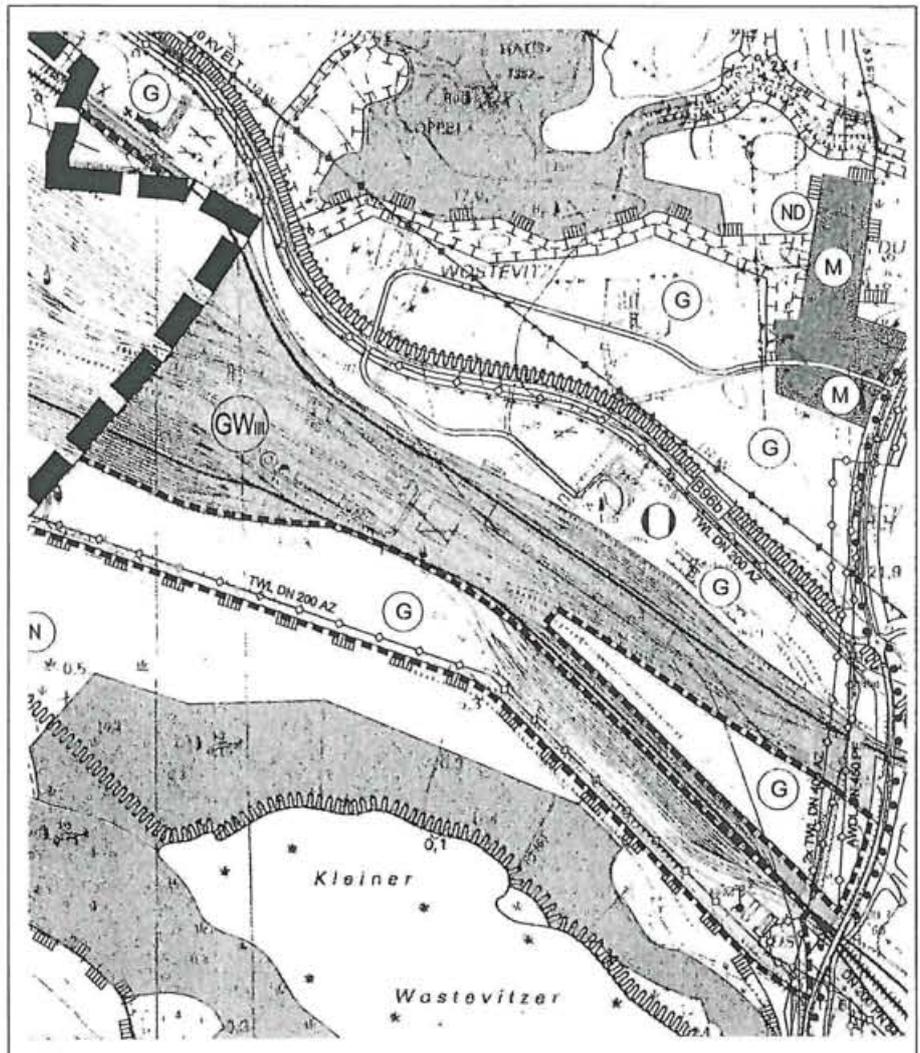


STADT SASSNITZ

Flächennutzungsplan Ergänzung

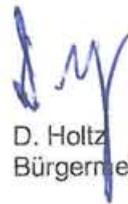
Teil B Erläuterungen



gruppe hardtberg

Stadt Sassnitz
Flächennutzungsplan, Ergänzung
Erläuterungen

Sassnitz, den 21.08.2001



D. Holtz
Bürgermeister



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. W. Bergknecht
Architekt BDA - Stadtplaner

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Rüingsdorfer Straße 17
53173 Bonn

im April/Mai 2001

Inhalt

Seite

1.	Verfahren	1
2.	Anlass und Ziel der Änderung	2
3.	Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB	3
3.1	Bauflächen/Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sonstige Nutzungsregelungen	3
4.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4) BauGB	4
4.1	Flächen für die Wasserwirtschaft	4
5.	Verkehrliche Erschließung	5
6.	Flächenbilanz	6

1. Verfahren

Die Stadtvertretung hat am 18. Dezember 1999 den Flächennutzungsplan in der vorliegenden Fassung - Neuaufstellung - beschlossen.

- 1.1 Vor Weiterleitung des Planes zur Genehmigung an die höhere Verwaltungsbehörde stellte der Eigentümer (DB Imm) einer als Grünfläche ausgewiesenen Fläche zwischen den Bahnanlagen und der sogenannten Südstraße den Antrag, diese nunmehr als Gewerbliche Baufläche G darzustellen. Als Begründung gab der Antragsteller eine beabsichtigte Investition an, nämlich die Errichtung einer Holzverarbeitungsanlage, deren Standort im Anschluss an die dort vorhandene "Breitspur" der Bahnanlagen gelegen sein muss.

Um den Fortgang des Genehmigungsverfahrens nicht zu verzögern, beschloss die Stadtvertretung am 8. Mai 2000, die betreffende Fläche gem. § 5 (1) Satz 2 aus dem Plan auszunehmen.

- 1.2 Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 8. Mai 2000 soll die unter 1.1 genannte Fläche in dem hier vorliegenden Ergänzungsverfahren des Flächennutzungsplanes als Gewerbliche Baufläche G dargestellt werden.

Die Stadtvertretung schloss sich der Begründung des Eigentümers (DB Imm), nämlich einer o.a. bevorstehenden Investition, an.

- 1.3 In einem weiteren Antrag des Eigentümers (DB Imm) wurde angegeben, dass nach einer von ihm veranlassten Entbehrlichkeitsprüfung Flächen, die bisher als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen waren, nunmehr als Gewerbliche Bauflächen G dargestellt werden sollen. Das Gleiche gelte für eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche im Bereich der Breitspur im Anschluss an die unter 1.1 beschriebene Fläche.

Um den Fortgang des Genehmigungsverfahrens nicht zu verzögern, beschloss die Stadtvertretung am 28. August 2000, die betreffenden Flächen gem. § 5 (1) Satz 2 aus dem Plan auszunehmen.

- 1.4 Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 28. August 2000 sollen die unter 1.3 genannten Flächen in dem hier vorliegenden Ergänzungsverfahren als Gewerbliche Bauflächen G dargestellt werden. Die Begründung entspricht der unter 1.2 genannten.

2. Anlass und Ziel der Ergänzung

Die dargestellten Ergänzungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der wachsenden Bedeutung des Fährhafens Sassnitz.

Die zur Verfügungstellung von Flächen für den Ansatz von Industrie und Gewerbe in ausreichendem Umfang ist eine dringende Voraussetzung für die prosperitäre Entwicklung des Fährhafens.

Damit werden auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung weiter konkretisiert:

"Die Hafen- und Lagerwirtschaft ist an dafür geeigneten Standorten als regional bedeutsames Gewerbe zu sichern und zu entwickeln. Hierfür ist die entsprechende Infrastruktur auszubauen."

..."Die Logistik hat in der modernen Wirtschaft einen hohen Stellenwert. Auf diese Weise gewinnen eine effiziente Hafen- und Lagerwirtschaft gleichermaßen als regionaler Wirtschaftsfaktor zur Schaffung von Arbeitsplätzen als auch als Attraktivitätsmerkmal für überregionale Unternehmen an Bedeutung."

Die zu ergänzenden Flächen waren ursprünglich als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Entsprechende Entbehrlichkeitsuntersuchungen der Deutschen Bahn AG haben ergeben, dass diese Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden können, was in anbetracht der vorgenannten Entwicklungsziele den Spielraum der angestrebten Nutzung erweitert.

3. Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB

3.1 Bauflächen / Art der baulichen Nutzung gem. § 5 (2) 1. BauGB

3.1.1 Gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 (1) BauNVO

Folgende Flächen werden ergänzt und nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt:

- a. Eine bisher von der Darstellung ausgenommene Fläche südlich und parallel zu der Fläche für Bahnanlagen.
- b. Eine Fläche zwischen den Gleisanlagen, bisher als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.
- c. Eine Dreieckfläche direkt an der südwestlichen Stadtgrenze, ebenfalls bisher als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sonstige Nutzungsregelungen gem. § 5 (2) 10.

Die bisher von der Darstellung ausgenommene Fläche südlich und parallel zur der Fläche für Bahnanlagen (s. 2.1.1.a.) ist in der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des FNP ursprünglich tlw. als Grünfläche mit gleichzeitiger, überlagernder Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum anderen Teil als Fläche für Bahnanlagen dargestellt worden. Mit dieser Änderung verringert sich die Grünfläche um 14 ha, die Flächen für Bahnanlagen um 8 ha, während sich die Gewerbliche Baufläche um 22 ha erhöht.

Wie bereits im Erläuterungsbericht zum FNP ausgeführt, konnten aufgrund des fehlenden Landschaftsplanes den Flächen, bei denen ein Eingriff zu erwarten ist, Ausgleichsflächen gem. § 5 (2a) BauGB nicht zugeordnet werden.

Auf der anderen Seite wurden in der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des FNP potentielle Ausgleichsflächen in der Darstellung als Grünflächen mit überlagernder Ausweisung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in erheblichem Umfang ausgewiesen. Damit ist die Grundlage für den Ausgleich und die spätere Zuordnung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zusammenhang mit der Vorhabengenehmigung in ausreichendem Umfang gegeben.

4. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4) BauGB

4.1 Flächen für die Wasserwirtschaft

Die nachrichtlich übernommenen Umgrenzungen der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen und der Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grundwassergewinnung GW II-IV, soweit sie sich auf das Trinkwasserschutzgebiet TWSG Staphel beziehen, sollen aufgehoben bzw. modifiziert werden.

Es ist beabsichtigt, die Trinkwasserversorgung des Gemeindegebietes über das bestehende Verbundsystem zukünftig aus anderen Wassergewinnungsanlagen, die z.T. noch errichtet werden müssen, sicherzustellen.

Diese Aufhebung steht nicht im Zusammenhang mit bestimmten Bauvorhaben, sondern mit der ungünstigen Lage der Wasserfassung in einem industriell vorgeprägten Gebiet.

Zur Verbesserung der Versorgungsqualität in Verbindung mit dem Aufbau eines Verbundsystems Rügen ist eine Verlagerung der Wasserfassung vorgesehen.

5. Verkehrliche Erschließung

Die gewerblichen Bauflächen, die unmittelbar an der südlichen Randstraße liegen, werden von dieser Straße direkt erschlossen. Die Erschließung der ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Teilfläche zwischen den Bahnanlagen wird über das angrenzende Fährhafengelände sichergestellt.

6. Flächenbilanz

	ha	ha
◆ Wohnbauflächen W		175
◆ Gemischte Bauflächen M		47
◆ Gewerbliche Bauflächen G		
▪ Kreidewerk Klementelwitz	9	
▪ Lancken	42	
▪ Mukran, Wostevitz, Dubnitz	72 + 22	94
▪ Brunnen-Abfüllanlage	1	
		146
◆ Sonderbaufläche Freizeit und Erholung S FE		18
◆ Sonstige Sondergebiete SO		
▪ Stadthafen	10	
▪ Fährhafen	75	
▪ Fährhafen Reserve	9	
▪ (Fährhafen Spülfeld 13 ha)		
▪ Kurgebiet	28	
▪ Einkaufszentrum Mukraner Straße	2	
▪ Kunst- und Ausstellungshof	2	
▪ Besucherzentrum	2	
		128
◆ Gemeinbedarf		21
◆ Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen		70
◆ Bahnanlagen		
▪ Mukran	41 - 8	33
▪ Übrige		29
		62
◆ Verkehrsflächen		
Öffentliche Parkflächen und verkehrsberuhigter Bereich		9
◆ Grünflächen		
▪ Parkanlagen	52	
▪ Kleingärten	22	
▪ Sportplätze		
- Golfplatz	135	
- Übrige	14	
		149
▪ Friedhöfe		10
▪ Sonstige Grünflächen *	510 - 14	496
		729

◆ Wasserflächen		
▪ Stadthafen und Seebrücke	28	
▪ Fährhafen	62	
▪ Wostevitzer Teiche	107	
▪ Übrige	<u>9</u>	
		206
◆ Flächen für die Landwirtschaft		710
◆ Flächen für Wald		
▪ Wald	323	
▪ Nationalpark ohne Sondergebiet Besucherzentrum	<u>2.064</u>	
		2.387
Fläche des ursprünglichen Geltungsbereiches		4.708
Flächenerweiterung durch Inkommunalisierung der Spülfläche Nordmole Mukran mit der Darstellung Sondergebiet Hafen		
		13
Fläche des dargestellten Geltungsbereiches		4.721

* Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
flächenüberlagernd		
• innerhalb der sonstigen Grünflächen	306 - 14	292
• innerhalb der Grünfläche Golf		<u>9</u>
		301