

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 „Wohn- und Hotelanlage Waldmeisterstraße“ der Stadt Sassnitz

VORENTWURF



Stadt Sassnitz

Staatlich anerkannter Erholungsort

Sassnitz im Januar 2026

Erarbeitung der Planzeichnung und
Begründung zum Bebauungsplan durch:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Regionalbüro Rügen
[www.sigmaplan.de]



Inhalt

Abbildungsverzeichnis	II
1 Einleitung	1
1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	2
1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte	3
1.4 Verfahren und Verfahrensablauf.....	6
2 Planungsbericht	7
2.1 Planungsbeschreibung.....	7
2.2 Zulässige Vorhaben.....	8
2.3 Festsetzung der Bebaubarkeit.....	8
2.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
2.3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	9
2.5 Grünordnerische Festsetzungen	10
2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
2.7 Bauordnerische Festsetzungen.....	11
2.7.1 Anlagen zur Energiegewinnung	11
2.7.2 Fassadengestaltung	11
3 Umweltbericht.....	11
4 Zusammenfassung.....	11
4.1 Auswirkungen des Bebauungsplans	11
4.2 Maßnahmen der Planverwirklichung	11
4.3 Kosten und Finanzierung	12
4.4 Flächenbilanz	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich	
Abb. 2: Raumstrukturkarte, LEP 2014	3
Abb. 3: Kartenauszug RREP 2010	4
Abb. 4: Kartenauszug Flächennutzungsplan Sassnitz 2001, Quelle: Stadt Sassnitz..	5

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz.....	12
----------------------------	----

1 Einleitung

1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass, Erforderlichkeit und Zweck

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 16. September 2025 einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanungsverfahrens nach §12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) gestellt.

Die Fläche stellt einen städtebaulichen Missstand dar und liegt bereits seit mehreren Jahren brach. Aufgrund der innerstädtischen Lage stellt das Gebiet ein bislang ungenutztes Baulandpotenzial dar. Durch die Planung wird der Fläche ein Nutzen zugefügt und die Fläche reaktiviert.

Die Planung ist erforderlich, da ein Einfügen des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Auf der Fläche von circa 6.600 m² soll Geschosswohnungsbau sowie ein Beherbergungsgewerbe errichtet werden. Ergänzt wird dies durch eine gestaltete Freiraumfläche.

Durch die Planung wird das innerstädtische Potenzial aktiviert und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung zugeführt.

Planungsziele

Ziel der Neuüberplanung ist die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Die Aktivierung der Innenentwicklung verfolgt die Ziele einer behutsamen Stadtentwicklung und schont wertvolle Flächen im Außenbereich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Zusätzlich können bereits vorhandene technische Erschließungen genutzt werden.

Ein weiteres Ziel dieser Planung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dabei wird insbesondere die Fernwirkung der Stadtsilhouette berücksichtigt.

Mit der Planung wird die Schaffung von Wohnraum verfolgt und so das Angebot in der Stadt Sassnitz erweitert und ergänzt.

Die Errichtung des Hotels ergänzt das Angebot des Beherbergungsgewerbes und stärkt den Tourismus in der Stadt Sassnitz. Hierdurch entstehen Synergieeffekte auf den lokalen Einzelhandel und die Gastronomie.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes



Abb. 1: Geltungsbereich, Quelle: Eigene Darstellung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Wohn- und Hotelanlagen Waldmeisterstraße“ wird im Norden durch das bebaute Grundstück Waldmeisterstraße 5/6, im Osten durch die bebauten Grundstücke Waldmeisterstraße 22, 23, 24 und 25, im Süden durch Bahnanlagen im Bereich des Bahnhofs Sassnitz sowie im Westen durch früher mit Bahnanlagen bebaute Flächen (derzeitig unbebaute Flächen) und das bebaute Grundstück Waldmeisterstraße 20 begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 17, 18/3, 18/9, 20/2 und 21/2 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz sowie eine Teilfläche des Flurstücks 67/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz.

Der Bereich umfasst eine Größe von circa 6,5 ha und ist zurzeit ohne Bebauung oder nennenswerte Bepflanzung.

1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

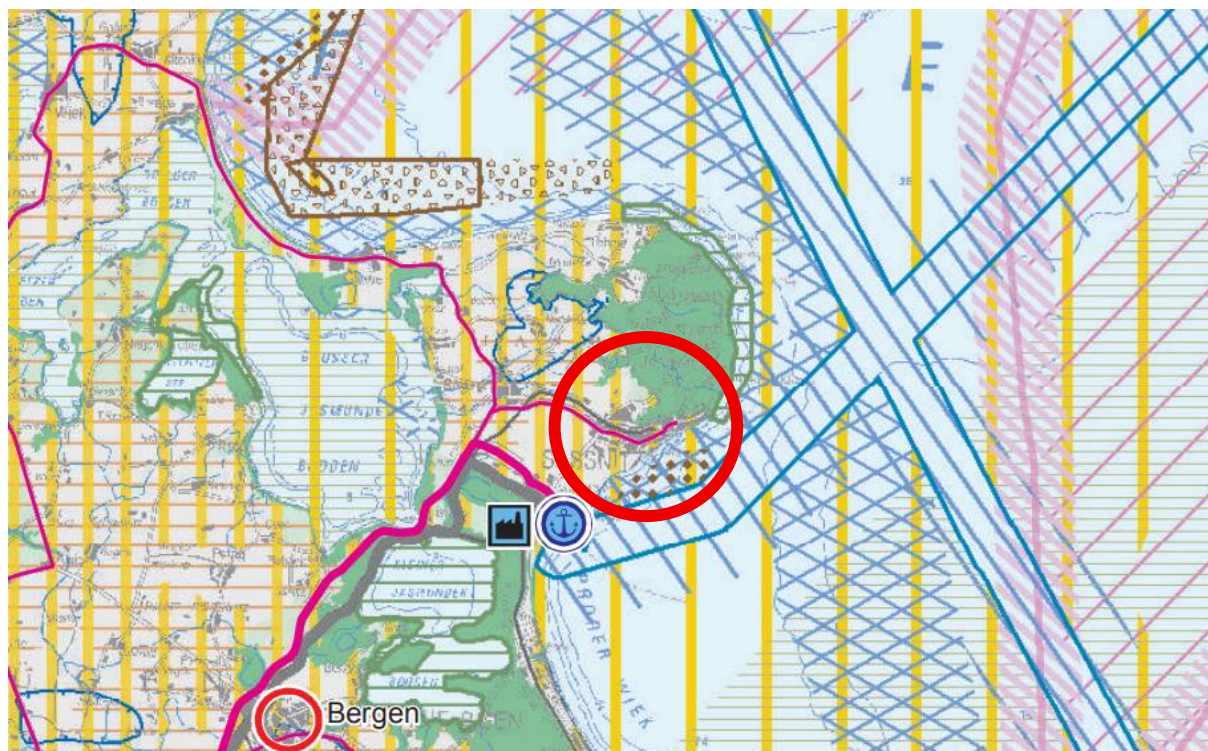


Abb. 1: Raumstrukturkarte, LEP 2014, Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit

Die Stadt Sassnitz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Teil des Mittelbereichs des zentralen Ortes Bergen auf Rügen eingeordnet (vgl. LEP 2016: S. 31).

Dem Tourismus kommt im Land Mecklenburg-Vorpommern eine bedeutende Rolle für die Entwicklung zu, weshalb er als Querschnittsbranche insbesondere durch Maßnahmen der Internationalisierung und Attraktivitätssteigerung gestärkt werden soll. Zugleich wird damit der Funktion des Landes als Freizeit- und Erholungsraum für alle Bevölkerungsgruppen als weicher Standortfaktor Rechnung getragen (vgl. ebd.: S. 23).

Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll auf Konzepten der Innenentwicklung basieren. Dazu zählen Nachverdichtungsmaßnahmen, Rückbau sowie flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen, die unter Berücksichtigung der jeweiligen Ortsspezifika der Gemeinden umzusetzen sind. Freiflächen innerhalb des Siedlungsbestandes sind dabei in angemessener Weise zu berücksichtigen, während vorhandene Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen sind (vgl. ebd.: S. 46).

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP 2010) und Entwurf 2024

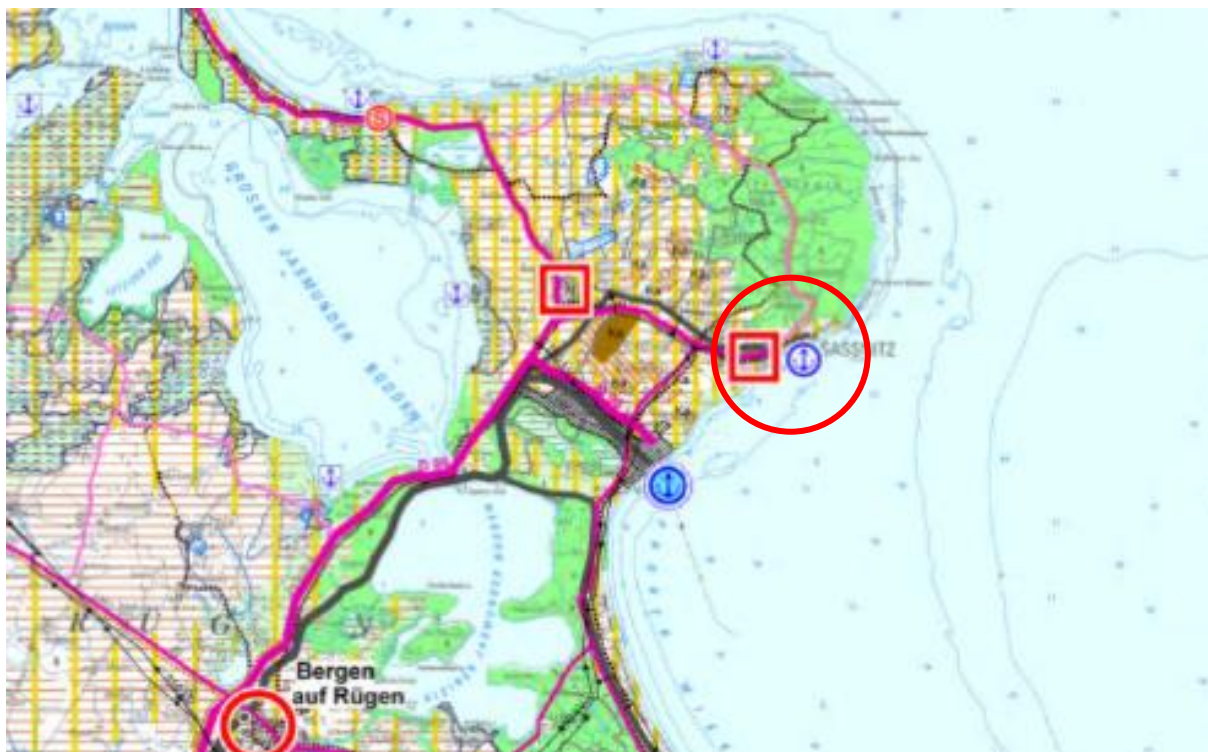


Abb. 2: Kartenauszug RREP 2010, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern aus dem Jahr 2010 weist die Stadt Sassnitz als Grundzentrum mit Versorgungsfunktion aus. Damit ist insbesondere die Sicherung bestehender Arbeitsplätze sowie die Förderung der Schaffung neuer Arbeitsplätze als zentrale Entwicklungsziele verbunden. Durch die Wahrnehmung ausgewählter mittelzentraler Funktionen kommt der Stadt Sassnitz zudem eine besondere Bedeutung für die Region und die Versorgung der Bevölkerung zu (vgl. RREP 2010: S. 33 f.).

Für die städtebauliche Entwicklung formuliert das RREP 2010 klare Vorgaben zur vorrangigen Nutzung innerstädtischer Entwicklungspotenziale. Gleichzeitig soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden (vgl. RREP 2010: S. 47 f.). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll grundsätzlich in räumlicher Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen. Dabei ist die Flächeninanspruchnahme ressourcensparend zu gestalten. Im Zuge der Siedlungsentwicklung ist darüber hinaus darauf zu achten, dass ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit weiteren Nutzungen, insbesondere in den Bereichen Kultur, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistungen, gestärkt wird (vgl. ebd.: S. 46).

Diesen raumordnerischen Zielsetzungen wird im Plangebiet insbesondere durch die vorgesehene Umsetzung von Geschosswohnungsbau sowie durch den Erhalt und die Neuschaffung großzügiger Grünflächen entsprochen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Stadtzentrum von Sassnitz werden zudem kurze Wege für die Versorgung

des täglichen Bedarfs ermöglicht, wodurch eine nachhaltige und kompakte Stadtstruktur gefördert wird.

Darüber hinaus ist die Stadt Sassnitz Bestandteil der ausgewiesenen Tourismusschwerpunkträume der Region Vorpommern, zu denen insgesamt 32 Gemeinden zählen. Ziel ist es, den Tourismus in diesen Räumen als bedeutenden Wirtschaftszweig zu stabilisieren und nachhaltig weiterzuentwickeln, wobei insbesondere dem Ausbau der Beherbergungsangebote eine zentrale Rolle zukommt (vgl. RREP 2010: S. 28).

Der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans aus dem Jahr 2024 verweist zudem auf die Bindung des Neubaus von Beherbergungseinrichtungen an das Vorhandensein bzw. die Schaffung touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähige Attraktionen und Sehenswürdigkeiten (vgl. Entwurf REP 2024: S. 41). Die Stadt Sassnitz erfüllt diese Vorgabe durch Angebote wie die Erlebniswelt U-Boot, das Fischerei- und Hafenumuseum, den Nationalpark Königsstuhl sowie die Austragung des SailGP-Events.

Flächennutzungsplan

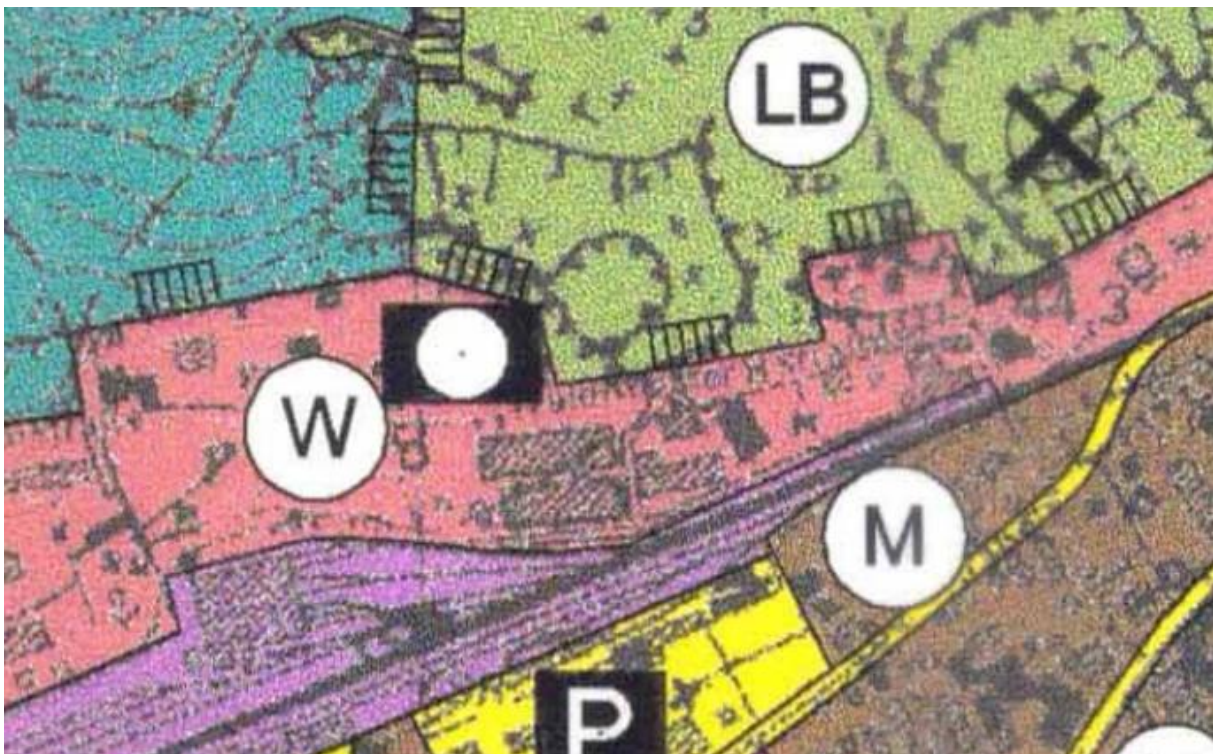


Abb. 5: Kartenauszug Flächennutzungsplan Sassnitz 2001, Quelle: Stadt Sassnitz

Die Stadt Sassnitz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Dieser stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Somit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauG.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sassnitz – 2. Fortschreibung (ISEK)

Die Stadt Sassnitz hat im Jahr 2019 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 das zweite Mal fortgeschrieben und damit eine Grundlage für die gegenwärtige Stadtentwicklung und -planung geschaffen.

Die Stadt Sassnitz weist einen rückläufigen Wohnungsleerstand aus. Dieser begründet sich vor allem durch Rückbau des aus der DDR-Nachkriegsmoderne entstandenen industriellen Wohnungsbaus (vgl. ISEK 2019: S. 44). Auch wenn die Bestände saniert und modernisiert werden können, um das Wohnungsangebot qualitativ zu verbessern, bedarf es eines Wohnungsneubaus, um ein Wohnungsangebot mit einem mittleren oder hohen Standard an Energieversorgung, Ausstattungsmerkmalen und städtebaulichen Standards zu verwirklichen und am Wohnungsmarkt anbieten zu können.

Ebenso wird das touristische Potenzial der Stadt Sassnitz hervorgehoben. Um dieses weiterhin ausnutzen zu können, wird die Errichtung von Hotels mit Tagungsmöglichkeiten empfohlen (vgl. ebd.: S. 70).

Fazit

Zusammenfassend ordnet sich die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Wohn- und Hotelanlage Waldmeisterstraße“ in die Zielvorgaben der übergeordneten Planungen und Konzepte ein, schafft Wohnraum und stärkt den Tourismus.

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Wohn- und Hotelanlage Waldmeisterstraße“ der Stadt Sassnitz wird gemäß § 12 BauGB durchgeführt, da ein konkreter Vorhabenbezug besteht.

Der § 13a BauGB bieten die Möglichkeit Bebauungspläne der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren und ohne Umweltbericht durchzuführen. Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat sich im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 28.10.2025 gegen diese Möglichkeit der Planungsbeschleunigung im vereinfachten Verfahren entschieden und für das Vorhaben ein Regelverfahren inklusive Umweltbericht beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz. Im Jahr 2012 wurde für das Plangebiet die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ beschlossen. Das damalige Verfahren wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht. In der Zwischenzeit haben sich die maßgeblichen Rahmenbedingungen verändert, sodass die seinerzeit vorgesehenen Festsetzungen der Umsetzung des nun verfolgten Vorhabens entgegenstehen. Aus diesem Grund wurde der Aufstellungsbeschluss vom 24. April 2012 (Beschluss-Nr. 27-02/12 STV) aufgehoben. Zur Umsetzung des Vorhabens sind Änderungen vom geltenden Planungsrecht erforderlich. Diese Änderungen können durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgenommen werden.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 58 „Wohn- und Hotelanlage Waldmeisterstraße“ wurde am 28.10.2025 durch die Stadtvertretung in der Beschlussvorlage VO(STV)/607/2025 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 03.11.2025 ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitzer Stadtanzeiger Nr. 13/2025 – 32. Jahrgang.

Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Öffentliche Auslegung und deren Ergebnisse

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Abwägungsprozess

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2 Planungsbericht

2.1 Planungsbeschreibung

Der Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück Waldmeisterstraße 21 in Sassnitz eine Wohn- und Hotelanlage errichten. Hierzu wird ein Baugebiet „Wohn- und Hotelanlage“ mit einer Fläche von 6,5 ha festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, entlang der Waldmeisterstraße, entstehen Wohngebäude, die als Solitärgebäude eine lockere Bauweise ermöglichen. Der südliche Teil ist für die Errichtung eines Hotelkomplexes vorgesehen. Dieser weist eine Zeilenbebauung auf, die durch Unterbrechungen eine aufgelockerte Struktur ermöglicht und die Stadtsilhouette dadurch nicht zu stark in der Wirkung dominiert. Ergänzend soll auf den Flurstücken 20/2 und 21/2 ein weiteres Wohngebäude realisiert werden. Dieses wird über die verkehrliche Erschließung des Hotels angebunden. Die Baukörper werden hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an die vorhandene Umgebungsbebauung und Topografie angepasst. Es ist eine Terrassierung der Gebäudehöhen vorgesehen, die sich an dem von Nord nach Süd fallenden Gelände orientiert.

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt über die Waldmeister Straße. Die erforderlichen Stellplätze für Bewohnende sowie Hotelgäste werden überwiegend in einer Tiefgarage unterhalb der Wohnbebauung nachgewiesen. Die Tiefgarage bildet

hier das Untergeschoss. Von der dort gelangen Bewohnerinnen und Bewohner in die Wohnhäuser. Das Dach der Tiefgarage ist als begrünte Fläche vorgesehen und soll als Aufenthalts- und Freifläche für die Bewohnenden der anliegenden Wohngebäude nutzbar gemacht werden. So kann der umbaute Raum doppelt genutzt werden. Ebenso hat dies positiven Einfluss auf den Grad der versiegelten Fläche.

Um den ruhenden Verkehr zu ergänzen sind entlang der Waldmeisterstraße weitere oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Südlich, angrenzend an das Flurstück 16, wird eine Freifläche entstehen, die sowohl für Bewohnende des Dauerwohnens, als auch für Hotelgäste zugänglich ist. Die Fläche wird ebenso genutzt, Regenwasser durch ein Becken aufzufangen und gedrosselt zu versickern. Das Auffangbecken soll so gestaltet werden, dass es sich in die Freiraumstruktur eingliedert und zur Aufenthaltsqualität beiträgt.

Grundsätzlich dient der Bebauungsplan der Schaffung von Wohnraum dem Ausbau des Beherbergungsgewerbes sowie der Entstehung zusätzlicher Arbeitsplätze und der Stärkung des Tourismus in der Stadt Sassnitz.

2.2 Zulässige Vorhaben

Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch § 12 Abs. 3a BauGB besteht die Möglichkeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag auszulagern, welcher diese konkretisiert. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplans. Die Änderung der Zulässigkeitsbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf.

2.3 Festsetzung der Bebaubarkeit

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung eines Baugebietes „Wohn- und Hotelanlage“ bestimmt. In diesem Gebiet sind die Nutzungen Wohnen und Beherbergungsgewerbe zulässig. Im Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gemeinde nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden (§ 12 Abs. 3 BauGB). Statt eines Baugebietes nach BauNVO kann ein „Baugebiet“ mit einer genauen Definition als zulässige Art der baulichen Nutzung ausgewiesen werden.

Die zulässige Nutzung des Wohnens und Hotels entspricht dem Vorhaben und fügt sich in die Nutzungsart der Umgebung ein.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Im Geltungsbereich wird eine **Grundflächenzahl** von 0,4 festgesetzt. Diese orientiert sich an den Richtwerten der BauNVO, damit sich das Vorhaben in die Umgebung und die FNP-Kategorie Wohnen einfügt (GRZ I). Die tatsächliche Planung sieht zur Zeit eine GRZ I von circa 0,3 vor und bleibt damit unter dem festgesetzten Höchstwert.

Für Nebenanlagen ist eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 bis zu 0,7 möglich, Dies entspricht den berechneten Bedarf für Zufahrten, die Tiefgarage und oberirdische Stellplätze, Hauseingänge, etc..

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 22 BauNVO wird durch die Baugrenze festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenze ist bis maximal 2,00 m für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, Vordach oder Hauseingänge ist ausschließlich für die Gebäude die dem Wohnen zugeordnet sind zulässig. In der vorliegenden Planung betrifft dies die Häuser A und C.

Das Beherbergungsgewerbe liegt dicht an der südlichen Grenze. Deswegen ist ein Überschreiten nicht möglich.

Die **maximal zulässige Höhe** der Gebäude wird durch die Festsetzung der Oberkanten der Attika in Meter über NHN bestimmt. Für Haus A ist eine maximale Attikahöhe von 58,00 m über NHN festgesetzt. Für die Häuser B und C beträgt die maximal zulässige Attikahöhe jeweils 53,50 m über NHN. Hierdurch wird eine der Topografie folgende und an die bauliche Umgebung angepasste Höhenentwicklung sichergestellt.

Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ dürfen eine maximale Höhe von 47,50 m über NHN nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung dient der topografischen Einbindung der Tiefgarage sowie der Minimierung ihrer städtebaulichen Wirkung im Plangebiet.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ und „Tiefgarage“ zulässig.

Insgesamt ist ein Bedarf von 133 Stellplätzen erforderlich. Dieser setzt sich aus 100 Hotelzimmer im Haus B und 33 Wohnungen in den Wohnhäusern (Haus A mit 24 WE und Haus mit 9 WE) zusammen.

Den größten Teil kann die Tiefgarage mit 100 Stellplätzen abdecken. Zusätzlich werden aber entlang der Waldmeisterstraße sowie am Hotel zusätzliche offene Stellplätze notwendig, die den Bedarf vollständig abdecken.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB beizufügen, um die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil geführt.

Nicht überbaubare Flächen

Um nicht überbaubare Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, in Ihrer Struktur zu schützen und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind diese mindestens mit als Rasen- oder Wiesenfläche mittels Ansaat gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Um eine standortgerechte Pflanzung zu fördern wird eine Pflanzenliste für Bäume und Hecken vorgegeben.

Gründächer

Dachflächen der Häuser A und des Haus C sind mit einem Gründach zu versehen und müssen sich an den FFL-Richtlinien für Dachbegrünung als Mindestqualität orientieren. Dachbegrünung hat einen positiven Effekt auf die Hitzespeicherung und -abgabe der Dachflächen, drosselt Regenwasser für eine Entlastung der technischen Infrastruktur und gibt durch Speicherung und Verdunstung einen Teil des Niederschlags zurück in die Atmosphäre. Dies hat ebenso positive Effekte auf das Mikroklima, da es zur Abkühlung des Standortes an Hitzetagen beiträgt.

Ausschluss von Schottergärten

Lose Material-, Schotter-, Kies-, Split- und/oder Steinflächen (z.B. sog. "Schottergärten") jeder Art und Ausführung sind unzulässig. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schotterflächen, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

Oberirdische Stellplätze

Um den Versiegelungsgrad weiter zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Durch die Versickerung wird zusätzlich die Grundwasserbildung gefördert.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für Versorgungsträger werden Geh-, Fahr und Leitungsrechte im Rahmen der Planung berücksichtigt, um die Bebauung auf den Flurstücken 20/2 und 21/2 technische erschließen zu können.

Ebenso benötigen die Flurstücke 20/2 und 21/1 ein Geh- und Fahrrecht, damit die Bewohnerinnen und Bewohner auf die Grundstücke gelangen können.

2.7 Bauordnerische Festsetzungen

2.7.1 Anlagen zur Energiegewinnung

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig. Sie sind so auszuwählen, zu gestalten und anzuordnen, dass sie keinen negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum oder angrenzende Grundstücke entstehen.

Anlagen zur Energiegewinnung dürfen auf einem Flachdach die OK Attika nicht übersteigen und aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sein.

Dies sichert die Wohnverhältnisse der umliegenden Wohnbebauung und verhindert negative Auswirkungen.

2.7.2 Fassadengestaltung

Schwarz ohne Farbbeimischung, Neonfarben und leuchtende Farben sind unzulässig. Neonfarben sind Farben, die eine hohe Farbsättigung aufweisen.

Diese Festsetzung begründet sich durch die Störwirkung der Bestandsstruktur und die Einfügung in die städtebauliche Gesamtwirkung.

3 Umweltbericht

Wird zum Entwurf ergänzt.

4 Zusammenfassung

4.1 Auswirkungen des Bebauungsplans

Bodenordnung und Vermessung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Die Grundstücke sind durch den Vorhabenträger neu zu parzellieren.

Straßenbau

Der Geltungsbereich ist über die Waldmeisterstraße erschlossen. Die innere verkehrliche Erschließung muss durch den Vorhabenträger als private Straße realisiert werden.

Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist über die Waldmeisterstraße erschlossen. Die innere technische Erschließung muss durch den Vorhabenträger als private Straße realisiert werden.

4.2 Maßnahmen der Planverwirklichung

Bodenordnung und Vermessung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Die Grundstücke sind durch den Vorhabenträger neu zu parzellieren.

Straßenbau

Der Geltungsbereich ist über die Waldmeisterstraße erschlossen. Die innere verkehrliche Erschließung muss durch den Vorhabenträger als private Straße realisiert werden.

Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist über die Waldmeisterstraße erschlossen. Die innere technische Erschließung muss durch den Vorhabenträger als private Straße realisiert werden.

4.3 Kosten und Finanzierung

Bodenordnung und Vermessung

Ein amtlicher Vermessungsplan liegt vor. Die Neuordnung der Grundstücke und Zusammenführung bzw. Aufteilung wird durch den Vorhabenträger durchgeführt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger

Straßenbau

Die Waldmeisterstraße ist in einem guten baulichen Zustand und ist für die zusätzliche Belastung geeignet. Die weitere innere Erschließung sind vom Vorhabenträger zu planen und realisieren. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Ver- und Erschließung

Die Kosten für die Erschließungsplanung und die bauliche Umsetzung trägt der Vorhabenträger.

4.4 Flächenbilanz

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	6.626	100
Baugebiet „Wohnen und Hotel“	6.626	100
davon überbaubare Fläche	2.000	0,3
davon nicht überbaubare Fläche	4.626	0,7
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	1.059	15
Nebenanlagen	2.730	41
Zweckbestimmung „Tiefgarage“	2344	86
Zweckbestimmung „Stellplätze“	386	14
Retentions- und Aufenthaltsfläche	982	15

Tab. 1: Flächenbilanz, eigene Darstellung