

# Beschlussvorlage

## Stadtvertretung

VO(STV)/254/2022

öffentlich

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

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

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

## Sachverhalt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Alternative**

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

## **Finanzielle Auswirkungen**

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

Bemerkungen:

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:	Die Vorhabenträgerin hat nach dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Kosten für die Erstellung der Planunterlagen zu übernehmen.	

## **Beschlussvorschlag**

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

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

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

**Öffentlichkeitsarbeit:**

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

**Anlage/n**

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