

## 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss

|                                                                                                    |                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br><b>Bauverwaltung</b><br><i>Bearbeiter::</i><br><b>Wolfram Wahl</b> | <i>Datum:</i><br><b>16.05.2023</b><br><i>Einreicher:</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                                                          | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung) | 31.05.2023                      | Ö            |
| Hauptausschuss (Vorberatung)                                                   | 13.06.2023                      | Ö            |
| Stadtvertretung (Entscheidung)                                                 | 27.06.2023                      | Ö            |

### Sachverhalt

Ein Einzelhandelsunternehmen (Vorhabenträgerin) möchte die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt in der Hauptstraße 50 in Sassnitz erhöhen. Der Lebensmittelmarkt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Das Mischgebiet steht jedoch der beabsichtigten Erhöhung der Verkaufsfläche von aktuell 775 m<sup>2</sup> auf ca. 1.020 m<sup>2</sup> entgegen, weil die Verkaufsflächenerhöhung die Grenze der Großflächigkeit (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschreitet und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur in Kerngebieten oder für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut fußläufig und über den öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. Er hat zudem eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Teile der Stadt Sassnitz. Er stellt damit einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge in Sassnitz dar.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sassnitz (Fortschreibung 2023) ist dieser bestehende, etablierte Standort zu erhalten, verbunden mit der Möglichkeit zur Modernisierung / Revitalisierung einschließlich bedarfsgerechter Verkaufsflächenerweiterung. Eine bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterung ist nur über eine Änderung des Bebauungsplans möglich. Da die Voraussetzungen für ein Kerngebiet an dieser Stelle nicht vorliegen, bietet sich hier eine Änderung des Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO an.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz beschließt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“.

Als Planungsziel wird die Stärkung des bestehenden Nahversorgungsstandortes Hauptstraße 50, der innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Sassnitz“ liegt, durch Ausweisung eines Sonstiges Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Verkaufsflächenerweiterung bis ca. 1.020 m<sup>2</sup> verfolgt.

Die Ausgrenzung des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ wird aufgrund der für das Planvorhaben zur Verfügung stehenden Flächen unter Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche getroffen. Die in der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sollen dabei als öffentliche Verkehrsflächen bestehen bleiben.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt: im Norden durch die Bachstraße mit ihrer Bebauung durch die Gebäude Bachstraße 54 bis 56, im Osten durch die Brachfläche östlich der Verbindungsstraße zwischen Hauptstraße und Bachstraße, im Süden durch die Hauptstraße mit ihrer Bebauung durch die Gebäude Hauptstraße 24 und 25 und im Westen durch das bebaute Grundstück Hauptstraße 52. Er umfasst die Flurstücke 44/20, 44/22, 69/4, 69/9, 69/10, 69/11, 69/12 (Teilfläche), 69/13 und 70/1 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.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB

und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

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

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a BauGB möglich, wenn

1. ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird,
2. die Größe der Grundfläche des Planes entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 1. Alternative BauGB),
3. durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten 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.

Die Voraussetzungen 1, 2 und 4 für das beschleunigte Verfahren liegen vor. Inwieweit eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses geklärt. Soweit sich daraus eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt, wäre das Aufstellungsverfahren im Regelverfahren fortzuführen.

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

## **Alternative**

Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz wird nicht gefasst. Das Planungsziel ist dann jedoch nicht zu erreichen.

## Finanzielle Auswirkungen

☐ Einnahmen

☐ Mittel stehen zur Verfügung

X 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:                               | Die Vorhabenträgerin hat nach dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Kosten für die Erstellung der Planunterlagen zu übernehmen. |                                   |

## Beschlussvorschlag

Für das Grundstück Hauptstraße 50 in Sassnitz und die sich östlich anschließende öffentliche Verkehrsfläche, die im Norden durch die Bachstraße mit ihrer Bebauung durch die Gebäude Bachstraße 54 bis 56, die im Osten durch die Brachfläche östlich der Verbindungsstraße zwischen Hauptstraße und Bachstraße, die im Süden durch die Hauptstraße mit ihrer Bebauung durch die Gebäude Hauptstraße 24 und 25 und die im Westen durch das bebaute Grundstück Hauptstraße 52 umschlossen werden und die Flurstücke 44/20, 44/22, 69/4, 69/9, 69/10, 69/11, 69/12 (Teilfläche), 69/13 und 70/1 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz umfassen, wird unter Berücksichtigung des nachstehenden Planungsziels die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Soweit sich im Aufstellungsverfahren eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt, ist das Aufstellungsverfahren im Regelverfahren fortzuführen.

Als Planungsziel wird die Stärkung des bestehenden Nahversorgungsstandortes Hauptstraße 50, der innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Sassnitz“ liegt, durch Ausweisung eines Sonstiges Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche bis ca. 1.020 m<sup>2</sup> festgelegt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

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

## Anlage/n

|   |                                                             |
|---|-------------------------------------------------------------|
| 1 | Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs (öffentlich) |
|---|-------------------------------------------------------------|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|