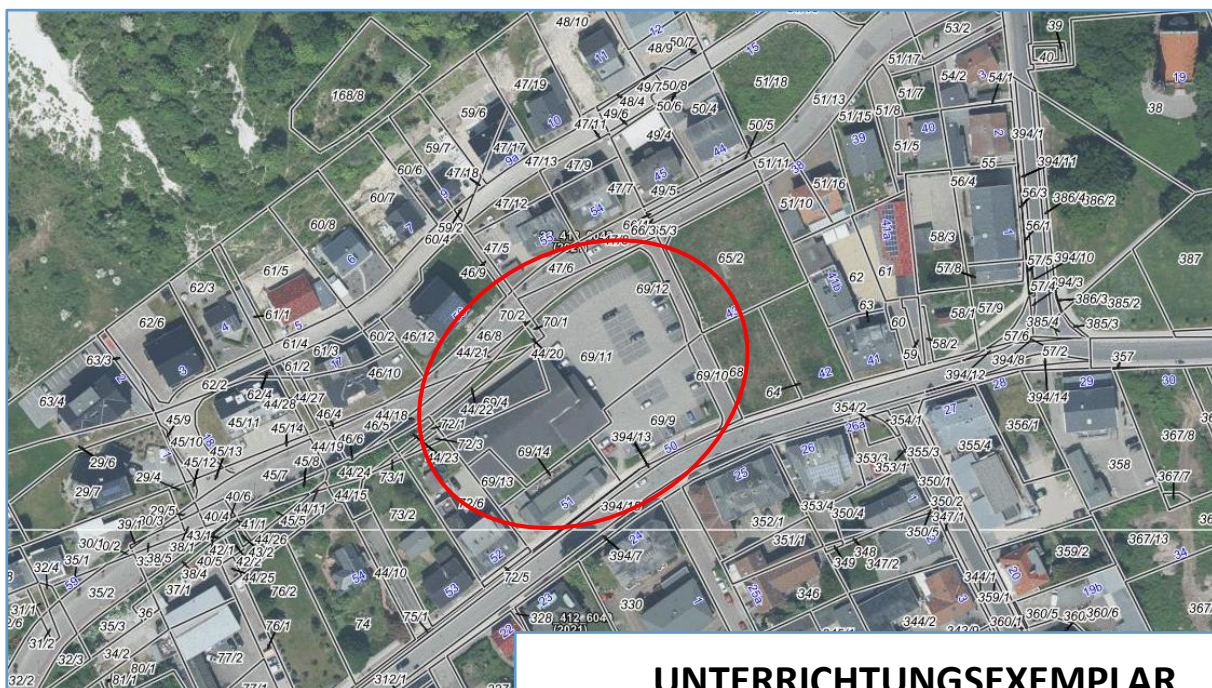


ÖFFENTLICHKEITSUNTERRICHTUNG

zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



Kartengrundlage: Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen / Darstellung ohne Maßstab

UNTERRICHTUNGSEXEMPLAR
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch

ÖFFENTLICHKEITSUNTERRICHTUNG
vom 09. Oktober 2023 bis zum 03. November 2023
(jeweils einschließlich dieser Tage)

ausgehängt
am: 06.10.2023
abzunehmen
am: 06.11.2023

abgenommen
am:

1. Ausgangssituation

Auf dem Grundstück Hauptstraße 50 in Sassnitz befindet sich derzeit ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 775 m². 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. Er soll deshalb an diesem Standort erhalten und planungsrechtlich mit einer bedarfsgerecht erhöhten Verkaufsfläche ausgestattet werden.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz beschloss in ihrer Sitzung am 27. Juni 2023 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz für einen Teilbereich um das Grundstück Hauptstraße 50 in Sassnitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

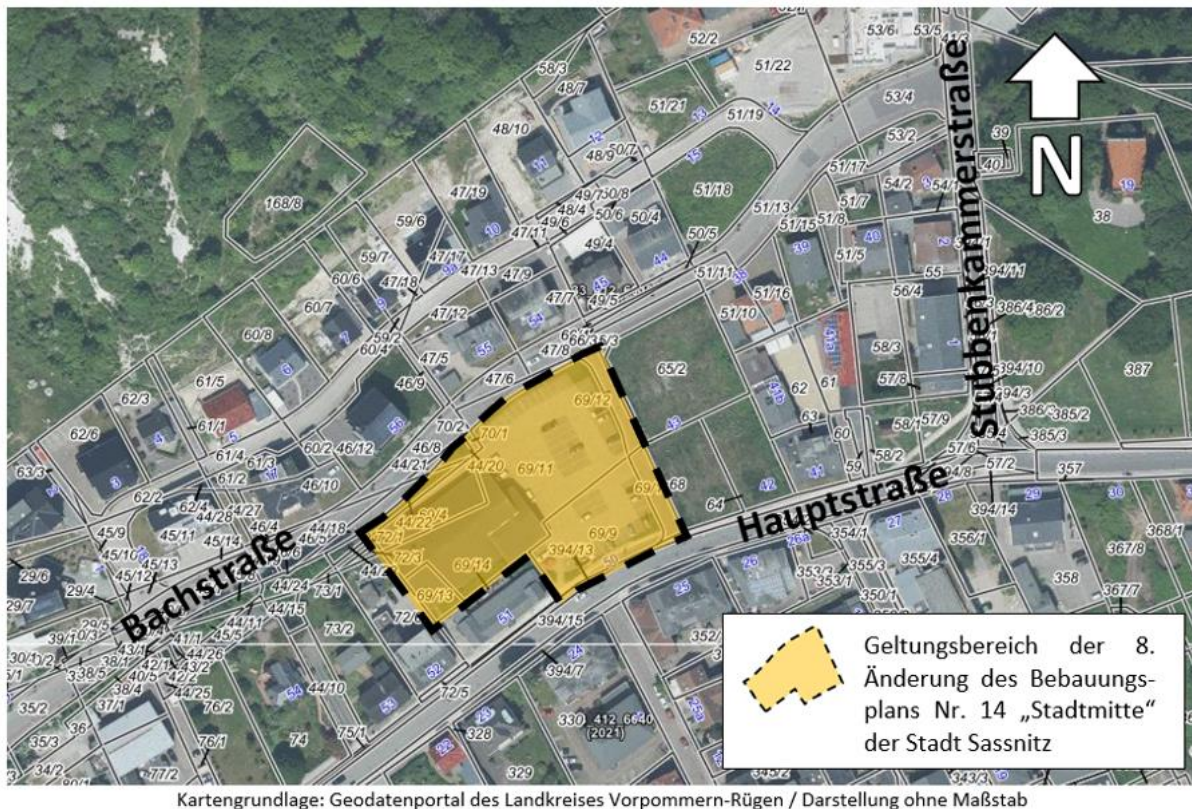
Als Planungsziel der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz wird die Stärkung des bestehenden Nahversorgungsstandorts Hauptstraße 50, der innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Sassnitz“ liegt, durch Ausweisung eines Sonstiges Sondergebiets nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche bis ca. 1.020 m² verfolgt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 12/2023 vom 02. Oktober 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz wird 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 begrenzt.

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.



4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan ist gegebenenfalls im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Raumordnung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist die Stadt Sassnitz als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen ausgewiesen. Die zentralen Orte sollen dabei vorrangig als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren gesichert und ausgebaut werden. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (Punkt 4.1.6 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern).

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz sollen im Einklang mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und den Ausbau des Einzelhandelsstandortes in der Hauptstraße 50 in Sassnitz geschaffen werden.

6. Bauleitplanung der Stadt Sassnitz

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Sassnitz

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz derzeit als Gemischte Baufläche dargestellt.

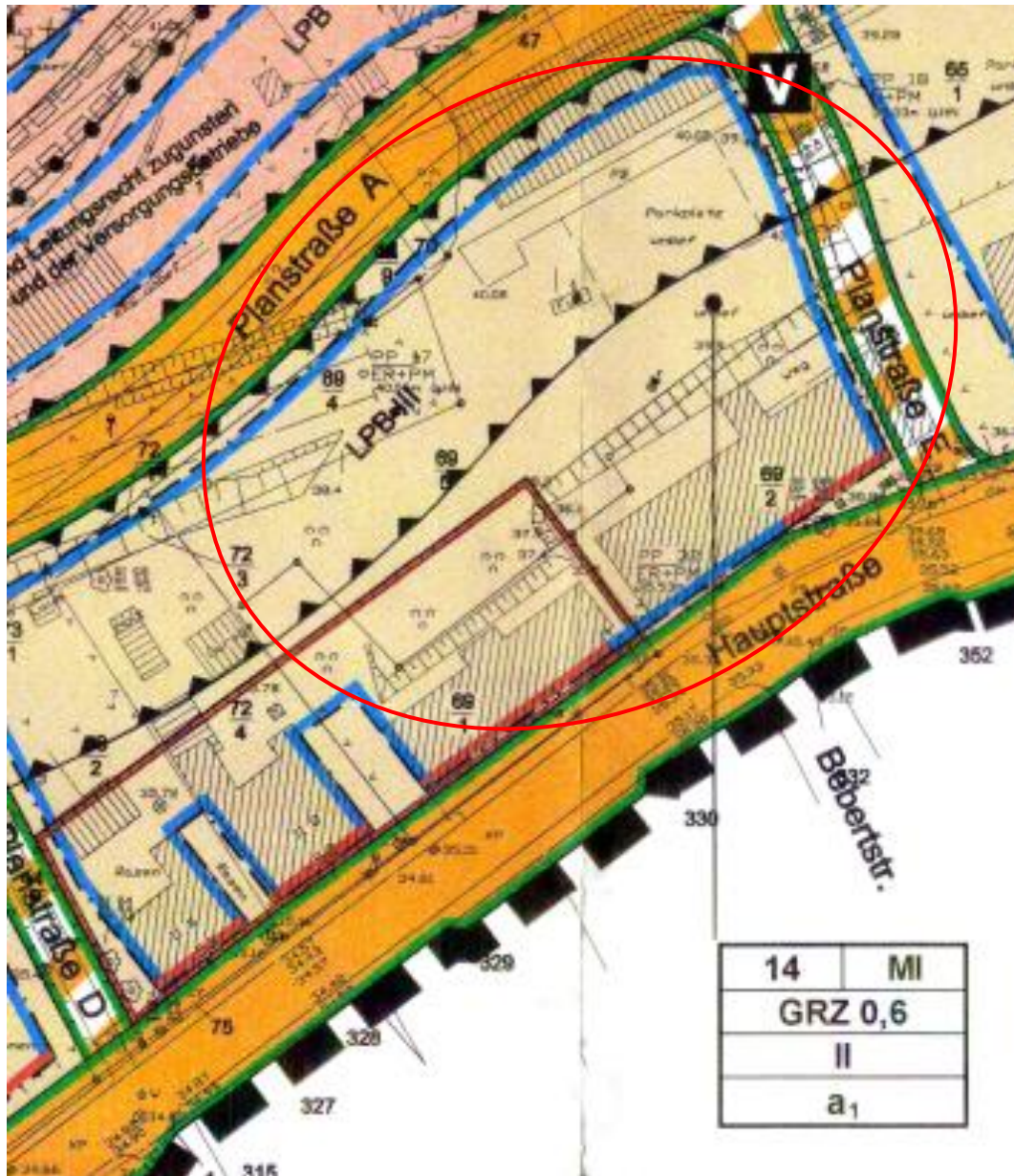


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (Stand: Neuaufstellung 2001) - Darstellung ohne Maßstab

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz lässt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Inhalt der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz anzupassen.

6.2 Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Sassnitz

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz (Ursprungsplan) wurde dieser Bereich in der Vergangenheit bereits verbindlich überplant.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz (Ursprungsplan)
Darstellung ohne Maßstab

Der Ursprungsplan setzt im Bereich des Lebensmittelmarktes ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO, eine Grundflächenzahl von 0,6, II Vollgeschosse als Höchstmaß und eine abweichende Bauweise fest. Die Festsetzung eines Mischgebiets steht jedoch der beabsichtigten Erhöhung der Verkaufsfläche von aktuell 775 m² auf ca. 1.020 m² entgegen, weil die Verkaufsflächenerhöhung die Grenze der Großflächigkeit (ab 800 m² Verkaufsfläche) überschreitet und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur in Kerngebieten oder für die festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Da die Voraussetzungen für ein Kerngebiet an dieser Stelle nicht vorliegen, ist hier nur eine Änderung des Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO möglich. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans sind auch weitere Anpassungen der Festsetzungen vorgesehen (siehe Punkt 9 dieser Unterrichtsunterlage).

7. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sassnitz

Die Stadt Sassnitz verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dieses wurde im Jahr 2023 fortgeschrieben. Das Grundstück Hauptstraße 50 in Sassnitz liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Sassnitz“. Nach dem Konzept ist dieser bestehende, etablierte Standort zu erhalten, verbunden mit der Möglichkeit zur Modernisierung / Revitalisierung einschließlich bedarfsgerechter Verkaufsflächenerweiterung.

8. Erschließungssituation

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Das Plangebiet ist durch vorhandene Strom-, Gas-, Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserleitungen bereits ortsüblich erschlossen.

9. Durch die Planung vorgesehene Änderungen

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz soll die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO verändert werden.

Die Baugrenzen des bisherigen Baufeldes Nr. 14 werden im Wesentlichen beibehalten. Die bisherige Baulinie im südöstlichen Abschnitt wird jedoch durch eine Baugrenze ersetzt.

Die Geschossigkeit wird auf 1 Vollgeschoss reduziert. Es wird eine max. Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 erhöht.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung an den Inhalt der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz anzupassen

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Stadt Sassnitz an der Hauptstraße (L 303). Es liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Sassnitz“ (Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Sassnitz 2023). Der bestehende Netto-Markt wurde bei der Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereiches bereits berücksichtigt, so dass von keinen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsinfrastruktur auszugehen ist. Vielmehr sind positive Effekte für die Nahversorgungssituation zu erwarten, da der Zentrale Versorgungsbereich gestärkt wird.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) und keine geschützten Bäume (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V). Wald nach dem Landeswaldgesetz M-V ist ebenfalls nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE_1447-302 „Jasmund“ befindet sich in ca. 100 m Entfernung nördlich des Plangebiets. Da zwischen dem Plangebiet und dem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung jedoch zwei Straßen und mehrere Wohngebäude liegen, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszugehen.