

**Titel: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund  
„Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark,,**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	19.02.2020
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	02.03.2020	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	07.05.2020	
Bürgerschaft	28.05.2020	

**Sachverhalt:**

Nach der Genehmigung des zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund geschlossenen Gebietsänderungsvertrages durch das Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern wurde die Gebietsänderung zum 1. Januar 2020 wirksam. Damit gehören die im Vertrag bezeichneten Flächen jetzt zum Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund und unterliegen der Planungshoheit der Stadt.

Nach § 6 Abs. 1 des Vertrages beabsichtigt die Hansestadt Stralsund die Infrastruktur der eingemeindeten Flächen sinnvoll und zweckmäßig weiterzuentwickeln und dabei auf die infrastrukturellen Belange der Gemeinde Kramerhof Rücksicht zu nehmen. Wesentliche Entwicklungsziele auf den eingegliederten Flächen sind eine altstadtverträgliche Erweiterung des Strelaparkes, eine Wohnungsbauentwicklung auf dem ursprünglich für die Stadthalle vorgesehenen Areal sowie die zeitgemäße Fortentwicklung des Hansedoms.

Gemäß § 6 Abs. 2 des Vertrages ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des Strelaparkes beabsichtigt. Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VF) um etwa 5.500 m<sup>2</sup> mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Gastronomie und Dienstleistungen. Die durch den Erweiterungsbau verloren gehenden Parkplätze sollen durch etwa 400 neue Stellplätze kompensiert werden, wobei auch eine größere Stellplatzanzahl überlegt wird.

Der Strelapark wurde im Jahr 1995 eröffnet und weist ca. 17.000 m<sup>2</sup> VF auf, die sich auf etwa 30 Einzelhandelsanbieter verteilen. Damit stellt der Strelapark neben der Altstadt Stralsunds den zweiten bedeutenden Einzelhandelsstandort im Stadt-Umland-Raum dar. Dieser wird ergänzt durch 20 Komplementärnutzungen, darunter u. a. Friseure, Ärzte, Banken, Textilreinigung, Fahrschule und Gastronomiebetriebe.

Im Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund

ist der Strelapark als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie Nebenzentrum ausgewiesen. Als Nebenzentrum kommt dem Einzelhandelsstandort eine arbeitsteilige, städtebaulich verträglich unterstützende Versorgungsfunktion mit dem Hauptzentrum Altstadt zu.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof, der gemäß § 204 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Hansestadt Stralsund fort gilt, stellt das Plangebiet als „Sondergebiet Einkaufszentrum“ dar. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 70.1 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Gemeinde Kramerhof verfügt über keinen Landschaftsplan. Daher ist der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan entsprechend zu ergänzen.

Lösungsvorschlag:

Um Baurecht für die angestrebte bauliche Entwicklung und Verkaufsflächenerweiterung zu schaffen, soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Umweltbericht für das etwa 3,8 ha große Plangebiet aufgestellt werden. Geplant ist ein Sonstiges Sondergebiet für ein Einkaufszentrum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Es wird ein zügiges Bebauungsplanverfahren mit Rechtskraft des B-Plans spätestens bis zum 01.07.2025 angestrebt, damit die Rückübertragung der eingegliederten Flächen an die Gemeinde Kramerhof gemäß § 6 Abs. 3 des Gebietsänderungsvertrages ausgeschlossen wird.

Das von der Investorensseite geplante Erweiterungskonzept um ca. 5.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Verkaufsfläche ist unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Altstadt Stralsunds einer Verträglichkeitsanalyse zu unterziehen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in der Hansestadt Stralsund auszuschließen. Die Hansestadt Stralsund wird für die Erarbeitung der einzelhandelsfachgutachterlichen Auswirkungsanalyse in Abstimmung mit der Gemeinde Kramerhof ein auf dem Gebiet erfahrenes und fachlich qualifiziertes Ingenieurbüro beauftragen. Dabei ist eine übergreifende Betrachtung und Steuerung des Gesamtprojektes notwendig. Deshalb ist die Verträglichkeit des Gesamtvorhabens (17.000 m<sup>2</sup> VF Bestand + 5.500 m<sup>2</sup> Planung) zu untersuchen und nachzuweisen. Auf der Grundlage der gutachterlich nachgewiesenen Verträglichkeit mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt sind im Bebauungsplan die zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente konkret festzusetzen.

Mit der Aufstellung des Erweiterungsbebauungsplans durch die Hansestadt Stralsund beabsichtigt auch die Gemeinde Kramerhof den Einzelhandelsbestand auf ihrem Gemeindegebiet zu überplanen, um so die notwendige Gesamtbetrachtung und die Steuerung des Vorhabens zu sichern. Beabsichtigt ist die zeitgleiche Aufstellung von zwei sachlich aufeinander abgestimmten und sich ergänzenden, jedoch jeweils eigenständigen Bebauungsplänen.

Alternativen:

Die Ansiedlung und Steuerung großflächigen Einzelhandels löst einen Planungs- und Koordinierungsbedarf aus, der nur über ein Bebauungsplanverfahren bewältigt werden kann. Soll die gemäß Gebietsänderungsvertrag vereinbarte Erweiterung des Strelaparks vollzogen werden, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für eine Teilfläche der seit 1. Januar 2020 in das Stadtgebiet aufgenommenen Eingliederungsfläche soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das ca. 3,8 ha große Plangebiet umfasst nach derzeitigem Kataster die Flächen in der Flur 2 der Gemarkung Groß Kedingshagen, Flurstücke 69/4, 69/8, 66/2 (anteilig), 234 (anteilig) und 235 (anteilig). Es wird im Süden durch den Grünhofer Bogen, im Westen durch den bestehenden Strelapark und die neu gebildete Stadtgrenze, im Norden durch den Gehölzbestand entlang der ehemaligen Stadtgrenze und im Osten durch die vom Grünhofer Bogen abzweigende Zufahrtsstraße begrenzt.

2. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zur Erweiterung und Fortentwicklung des Einkaufszentrums Strelapark.

3. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund ist um die Flächen des Plangebietes zu ergänzen.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

#### Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird mit der Strelapark Einkaufszentrum GmbH & Co. KG einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit Umweltprüfung und die erforderlichen Fachplanungen abschließen.

#### Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung etwa 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1 Aufstellung B 70\_1

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow