

### Bekanntmachung

Die Sondersitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben findet am Dienstag, den 29.09.2020 statt.

Beginn: 18:30 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

#### Hinweis:

Die Vorgaben der aktuellen Verordnung der Landesregierung zur weiteren schrittweisen Lockerung der coronabedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens in Mecklenburg-Vorpommern (Corona-Lockerungs-LVO MV) schränken die Teilnahme der Öffentlichkeit an den Sitzungen ein. Um dem Informations- und Kontrollrecht der Öffentlichkeit nach Kommunalverfassung M-V zu entsprechen, besteht neben der Teilnahme von Pressevertretern die Möglichkeit der Teilhabe am öffentlichen Teil der Sitzung unter folgenden Bedingungen:

- das Tragen von Mund-Nasen-Bedeckung wird erbeten
- die Teilnehmerzahl ist aufgrund der Abstandsregelung begrenzt

#### Tagesordnung:

##### Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift -entfällt-
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 6. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund  
Vorlage: B 0020/2020
- 4 Beratung zu aktuellen Themen -keine-
- 5 Verschiedenes

##### Nichtöffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 7 Beratung zu aktuellen Themen -keine-
- 8 Verschiedenes

##### Öffentlicher Teil

- 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

gez. Bernd Buxbaum  
Vorsitz

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund  
„Möbelmärkte südlich der Werftstraße,, - Aufstellungsbeschluss und  
Einleitung des 6. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der  
Hansestadt Stralsund**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	29.04.2020
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.05.2020	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	03.09.2020	
Bürgerschaft	01.10.2020	

**Sachverhalt:**

Gemäß dem kurz vor dem Abschluss stehenden Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (Entwurf) ist im Bereich Hausrat, Einrichtung und Möbel mit einem Kaufkraftzuwachs in Höhe von 3,7 Mio. Euro zu rechnen. Das Angebot im Möbelsektor ist im Stadt-Umland-Raum Stralsund vorwiegend durch mittelgroße Anbieter mit einfachem bis discountorientiertem Sortiment geprägt. Höherwertige Einrichtungsangebote sind derzeit hauptsächlich bei Interliving MMZ im Stadtteil Andershof zu finden. Ein modernes Einrichtungshaus ist in der Region bislang nicht vorhanden. Daher empfiehlt das im Entwurf vorliegende Regionale Einzelhandelskonzept aufgrund der steigenden Kaufkraft eine Verbesserung des Angebotes im höherwertigen Möbelsegment die Ansiedlung eines modernen Einrichtungskaufhauses bzw. Wohnkaufhauses. Damit kann die regionale Versorgungsfunktion des Oberzentrums Stralsund gestärkt werden.

Als Vorzugsstandort für ein Einrichtungskaufhaus wird der perspektivische Ergänzungsstandort östlich der Greifswalder Chaussee zwischen Werftstraße und Bundesstraße B 96 benannt. Dieser ist für die Ansiedlung zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsprojekte vorgesehen, für die an den bestehenden Ergänzungsstandorten keine ausreichenden Flächenpotenziale bestehen. Insbesondere für ein modernes Einrichtungshaus sind derzeit an den bestehenden Ergänzungsstandorten, die sich im Stadtgebiet Stralsund in Andershof und an der Rostocker Chaussee befinden, keine Potenzialflächen vorhanden (Flächenanforderung Möbelvollsortimenter 10.000 – 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VF), große Vollsortimenter ab 30.000 m<sup>2</sup> VF).

Da sich Ergänzungsstandorte aufgrund ihrer autokundenorientierten Lage grundsätzlich für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment eignen, sollten diese als vorrangige

Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten dienen und so im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen.

Die Löwengrund Immobilien GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Möbelfachmarktes bestehend aus dem Möbelvollsortimenter XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup> und dem Möbeldiscounter Mömax mit ca. 7.500 m<sup>2</sup> VF auf dem unbebauten Areal zwischen Werftstraße und Bundesstraße B 96, östlich der Greifswalder Chaussee. Die vorgesehene großflächige Einzelhandelsnutzung ist am geplanten Standort derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Baurecht für die angestrebte Entwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Mit Schreiben vom 20.04.2020 beantragt der Vorhabenträger deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

Von dem ca. 2,7 ha großen Plangebiet (s. Anlage 1) befindet sich die überwiegende Fläche (ca. 1,9 ha) bereits im Besitz des Vorhabenträgers. Für die derzeit noch im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke 11/12, 17/8, 23/2, 23/3, 24/1, 29/3 und 96/2 der Flur 37 ist der Verkauf der Grundstücke an den Vorhabenträger geplant (s. Beschlussvorlage Nr. B 0051/2019).

Die ursprünglich auf diesem Gelände vorgesehene Planung eines Teppichfachmarktes und weiterer Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde vom Vorhabenträger verworfen. Das mit Beschluss der Bürgerschaft vom 10. Mai 2001 (Beschluss-Nr. 2001-III-04-0514) eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Knutzen Teppichhaus an der Greifswalder Chaussee 120“ wurde nach dem Rückzug des Vorhabenträgers nicht fortgeführt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar (s. Anlage 2). Der Bebauungsplan kann damit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Lösungsvorschlag:

Die Ansiedlung eines modernen Einrichtungshauses wird befürwortet. Dazu soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt werden. Geplant ist ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde die Verträglichkeit des Vorhabens durch drei Fachgutachten untersucht.

1. Eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in der Hansestadt Stralsund“ wurde aufbauend auf dem Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitet. Das Gutachten vom Januar 2020 hatte die Aufgabe, das Ansiedlungsvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 28.500 m<sup>2</sup> VF auf mögliche wirtschaftliche, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Einhaltung der Ziele der Landes- und Regionalplanung zu analysieren und zu bewerten.

Die Verträglichkeitsanalyse gelangt zu dem Ergebnis, dass das Ansiedlungsvorhaben eine deutliche Aufwertung des Möbelhandels im Oberzentrum Stralsund erwarten lässt. Insgesamt sind von der Ansiedlung des Vorhabens eine Stärkung der Kaufkraftbindung sowie eine verstärkte Kaufkraftrückholung bislang abfließender Kaufkraft, z. B. in den möbelhändlerisch dominierenden Stadt-Umland-Raum Rostock, zu erwarten. Die

Umstrukturierung wird außerdem dazu führen, dass der räumliche Schwerpunkt des Möbelhandels in Stralsund von der Peripherie an das Stadtzentrum näher heranrückt und zukünftig innenstadtnah und verkehrlich gut erreichbar sein wird.

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass negative raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Insgesamt sind zwar wettbewerbliche Effekte in den zentrenrelevanten Sortimenten zu prognostizieren, ein Umschlagen der wettbewerblichen Effekte in städtebauliche Beeinträchtigungen im Sinne eines Funktionsverlustes sind aber weder für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Stralsund noch für andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Eine Gefährdung innerstädtischer Einzelhandelslagen und zentraler Versorgungsbereiche ist demnach auszuschließen. Die wettbewerblichen Auswirkungen werden zu einer Umstrukturierung des Möbelhandels zu Lasten bestehender Möbelanbieter gehen. Auch die Versorgungsfunktion der Oberzentren Greifswald, Rostock und Neubrandenburg im Möbelbereich wird durch das Vorhaben in Stralsund nicht wesentlich beeinträchtigt.

2. Mit der „UNESCO-Welterbe- und Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung für das geplante Einrichtungshaus XXXLutz und Mömax“ wurde das Büro UmweltPlan beauftragt.

Die Konzeptideen des Vorhabenträgers zielen auf die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes zur Unterbringung der beiden Möbelmärkte. Der Verkauf soll in den ersten drei Geschossen stattfinden, während das 3. Obergeschoss als Lager ausgebildet werden soll. Aufgrund der dafür notwendigen Gebäudehöhe von ca. 19 m und der Lage des Plangebietes im Abstand von weniger als 1 km um die UNESCO-Welterbestätte Historische Altstadt Stralsund und die Denkmalbereiche Altstadt und Hafeninsel wurde zur grundsätzlichen Klärung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens eine visuelle Stadtbildverträglichkeit erforderlich.

Im Ergebnis der Visualisierung mit Stand vom November 2019 ist festzustellen, dass der Baukörper durch die relativ einfache Fassadengestaltung in Verbindung mit den Dimensionen kompakt und massiv und damit in Grundfläche und Höhe unmaßstäblich im Verhältnis zu den Dimensionierungen der städtischen Bebauung wirkt. Durch die dichte Lage des Baukörpers an der B 96 wird beim Vorbeifahren die Raumproportion stark verändert und infolge ein „bedrängendes“ Raumerlebnis gefördert oder erzeugt.

Direkte Sichtüberlagerungen von Einrichtungshaus und historischer Altstadtsilhouette sind bei der unmittelbaren Passage auf der Ortsumgehung am geplanten Einrichtungshaus zu erwarten. Hier ist das Konfliktpotential aber als gering einzustufen, da die Kirchtürme als maßgebliche Elemente der Altstadtsilhouette kaum sichtbar sind. Die wertgebenden Sichtbeziehungen auf die Welterbestätte von Altefähr aus oder aus dem Fahrwasser sind davon nicht betroffen, da der Möbelmarkt von hier aus nicht sichtbar in Erscheinung tritt. Das Gutachten kommt damit zu dem Ergebnis, dass die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen als gering bis mittel einzustufen sind, die nach der ICOMOS-Bewertungsskala eine leicht nachteilige und damit verträgliche Gesamtauswirkung erwarten lassen.

Um die visuellen Auswirkungen auf das Stadtbild zu verringern, sollen im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen werden. Das Gutachten empfiehlt eine Gliederung des Baukörpers durch eine Höhenabstufung und eine Fassadengestaltung zur Minderung der massiven und kompakten Wirkung des Baukörpers.

Der mit dem Antrag des Vorhabenträgers im April 2020 eingereichte Strukturentwurf (s. Anlage 3) lässt nun eine Höhenstaffelung erkennen. So soll der Gebäudekomplex mit Gebäudehöhen von vorrangig 18,5 m und im abgestuften Bereich mit 12,20 m realisiert werden. Weiterhin sind Bestandteil des Strukturentwurfes zwei Varianten zur Fassadengestaltung, von denen die Stadt aufgrund der zurückhaltenden Werbung die

Variante 1 favorisiert. Weitere Abstimmungen dazu werden im Planverfahren erfolgen.

3. Mit der „Verkehrlichen Stellungnahme für den geplanten Bau eines Möbelfachmarkts an der Greifswalder Chaussee in der Hansestadt Stralsund“ vom September 2019 wurden die grundsätzlichen Auswirkungen des zusätzlich erzeugten Verkehrs auf den bestehenden Verkehrsablauf bzw. die unmittelbar anliegenden Verkehrsanlagen durch die HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft ermittelt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazität und Dimensionierung der umliegenden Verkehrsanlagen die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets gegeben sind. Es sind nach bisherigem Stand keine baulichen Maßnahmen zur Kapazitätssteigerung an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten erforderlich. Um Konflikte mit dem ein- und ausfahrenden Verkehr sowie dem Kfz-Verkehr und dem querenden Fuß- und Radverkehr zu verringern, empfiehlt das Gutachten, den gesamten ein- und ausfahrenden Verkehr, einschließlich der bereits bestehenden Tankstelle und der Schnellrestaurants, über eine Ein- und Ausfahrt zu erschließen und so die bestehende Anzahl an Grundstückzufahrten an der Greifswalder Chaussee zu reduzieren.

In dem nun vorliegenden Strukturentwurf wird dies berücksichtigt.

Weiterhin geht Entwurf davon aus, dass die Zufahrt zu den Möbelhäusern über die Greifswalder Chaussee und die Abfahrt über die Werftstraße erfolgt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt zum einen in einer oberirdischen Stellplatzanlage nördlich angrenzend an das Schnellrestaurant Burger King mit ca. 180 Stellplätzen, sowie in einer Tiefgarage unterhalb des Möbelmarktes mit ca. 300 Stellplätzen.

Der nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz vorgeschriebene Abstand hochbaulicher Anlagen zu Bundesstraßen von 20 m ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Darstellung als gewerbliche Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan kann die nun geplante Nutzung nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot entsprechen zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplans geändert werden. Der Bereich soll nun überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt werden. Dazu wird der Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2001-III-04-0514 vom 10. Mai 2001 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 52 der Hansestadt Stralsund „Knutzen Teppichhaus an der Greifswalder Chaussee 120“ und zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan aufgehoben. Das Verfahren soll mit einem neuen Beschluss in einer geänderten Abgrenzung eingeleitet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festlegt.

Die Durchführung des Vorhabens und der notwendigen Erschließung dafür wird die Hansestadt Stralsund in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger regeln. In diesem Vertrag ist außerdem der Zeitrahmen für die Realisierung zu vereinbaren.

Alternativen:

An diesem Standort besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB für die beschriebene Einzelhandelsentwicklung. Wenn hier ein großflächiger Möbelmarkt entstehen soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2001-III-04-0514 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 52 der Hansestadt Stralsund „Knutzen Teppichhaus an der Greifswalder Chaussee 120“ vom 10. Mai 2001 wird aufgehoben.
2. Für das im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Franken Mitte gelegene Gebiet südlich der Werftstraße soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.  
Das ca. 2,7 ha große Plangebiet umfasst die Flächen der Gemarkung Stralsund, Flur 37, Flurstücke 2/65, 8/15, 8/17, 11/3, 11/12, 12/6, 12/8, 12/12, 13/5, 13/6, 13/8, 14/1, 15/1, 16/4, 17/8, 17/14, 23/2, 23/3, 24/1, 29/3 und 96/2. Es wird begrenzt im Süden durch die Bundesstraße B 96, im Westen durch die Greifswalder Chaussee, die Grundstücke Greifswalder Chaussee 120 (Burger King), 122 (TOTAL-Tankstelle) und 123 (McDonald's), im Norden durch die Bebauung entlang der Werftstraße und im Osten durch das Grundstück Werftstraße 17b (Zauncenter Nord).
3. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt. Die besonderen gestalterischen Anforderungen an diesen Standort an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße sind bei der Planung zu berücksichtigen.
4. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 8.5.1999, Az. 512.111-05.000 soll für die ca. 3,2 ha große Teilfläche zwischen Werftstraße und B 96 geändert werden.  
Der im Flächennutzungsplan bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Änderungsbereich soll nun überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt werden.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 mit Umweltprüfung und die Änderung des Flächennutzungsplanes abschließen. Die Kosten für die Erarbeitung dieser Planungsleistungen und aller für die Bauleitplanverfahren notwendigen Fachplanungsleistungen trägt der Vorhaben- und Erschließungsträger.

Vor Abschluss des Planverfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart. In diesem ist festzulegen, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Realisierung des Vorhabens einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen in einem vorgegebenen Zeitraum trägt und in welchem Zeitraum das Vorhaben zu realisieren ist.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung etwa 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

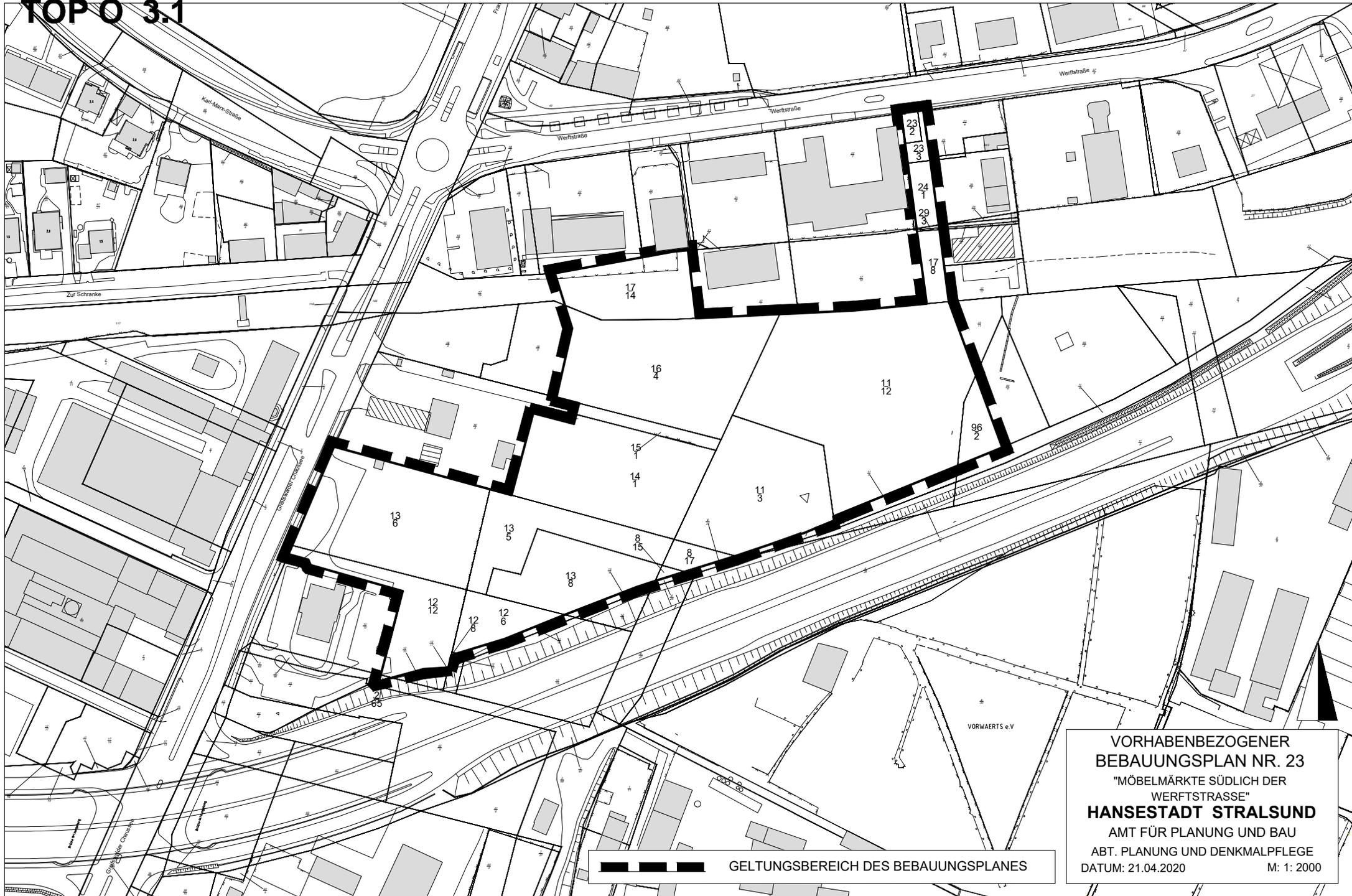
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

vorh B23\_Aufst.beschluss\_Anlage1\_B-Plan

vorh B23\_Aufst.beschluss\_Anlage2\_FNP

vorh B23\_Aufst.beschluss\_Anlage3\_Konzept

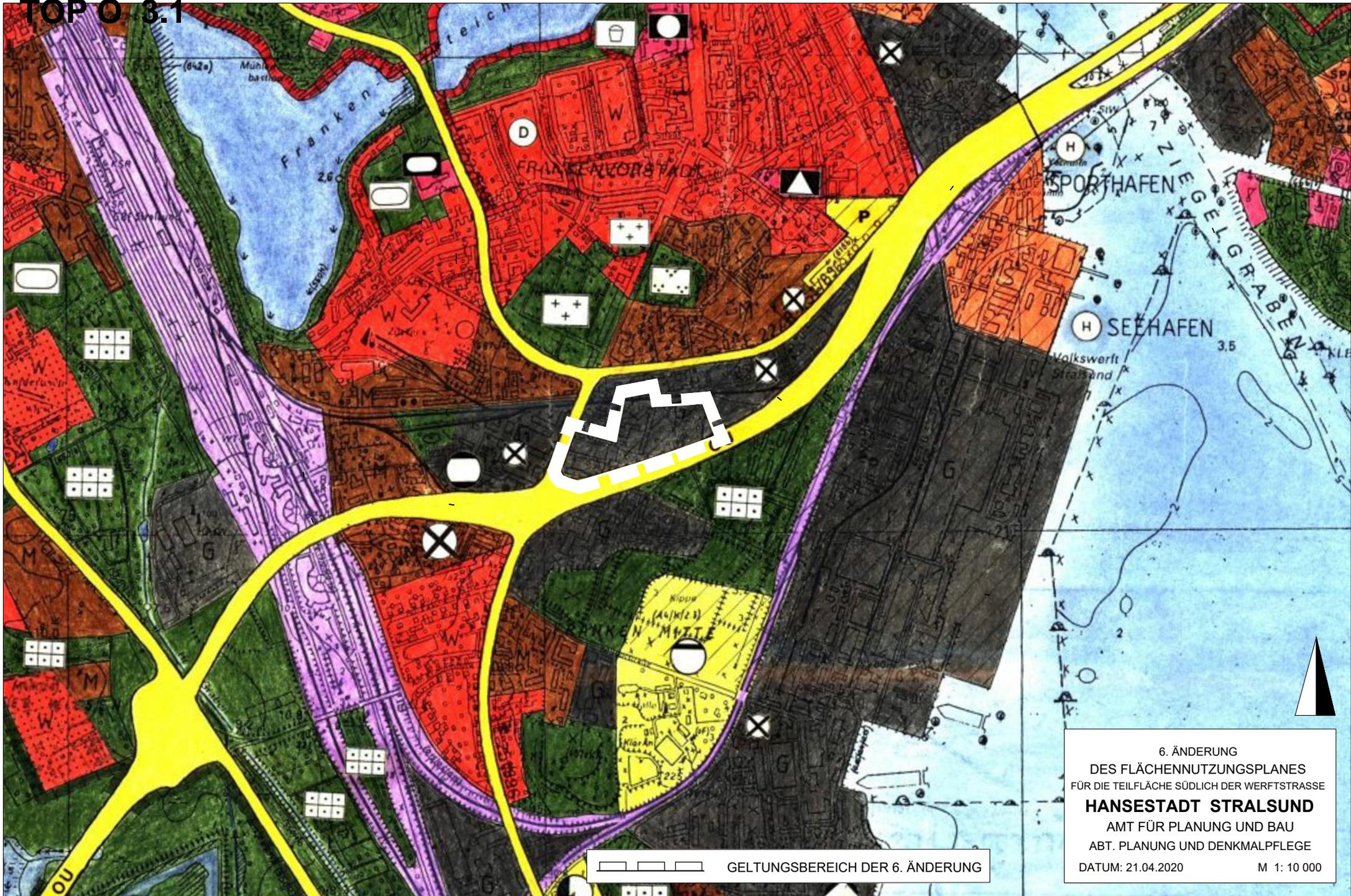
gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

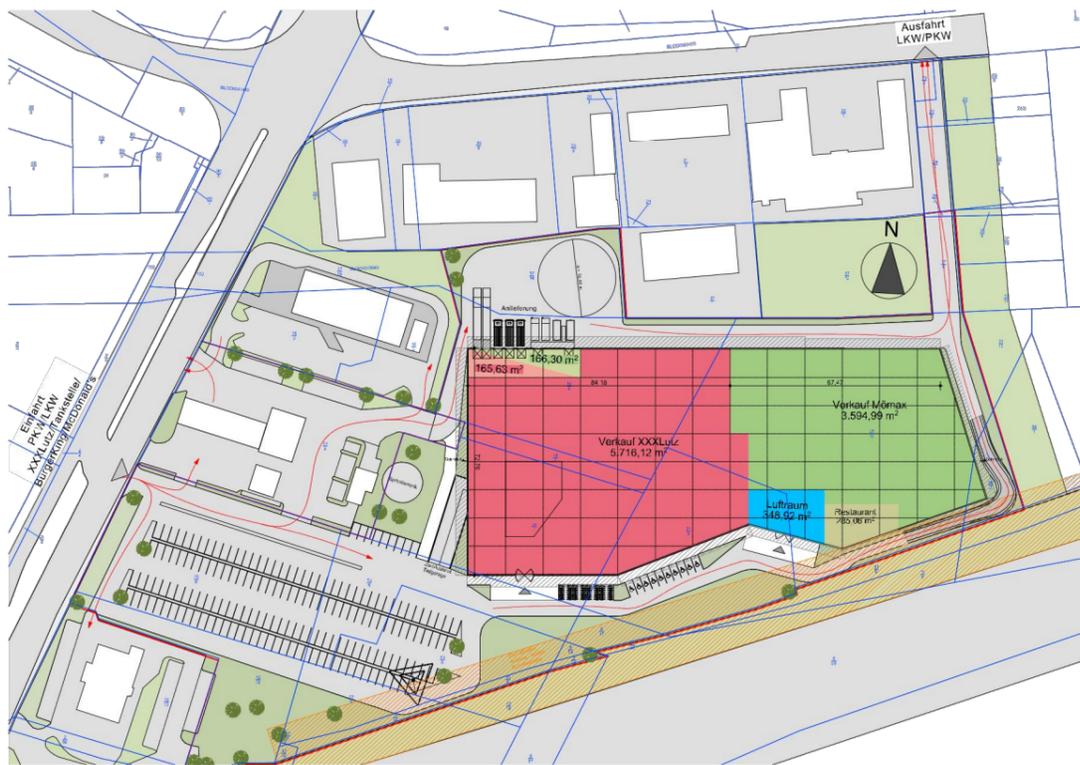
VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 23  
"MÖBELMÄRKTE SÜDLICH DER  
WERTSTRASSE"  
**HANSESTADT STRALSUND**  
AMT FÜR PLANUNG UND BAU  
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE  
DATUM: 21.04.2020 M: 1: 2000

TOP Ö 3.1



6. ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
FÜR DIE TEILFLÄCHE SÜDLICH DER WERTSTRASSE  
**HANSESTADT STRALSUND**  
AMT FÜR PLANUNG UND BAU  
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE  
DATUM: 21.04.2020 M 1: 10 000

GELTUNGSBEREICH DER 6. ÄNDERUNG



Übersichtsplan

Gebäudehöhe	XXXLutz ca. 18,57 m Mömax ca. 12,20 m
<b>Bruttogeschossflächen:</b>	
Verkauf XXXLutz	ca. 20.856,09 m <sup>2</sup>
Verkauf Mömax	ca. 7.475,30 m <sup>2</sup>
Lagerfläche Mömax + XXXLutz	ca. 333,96 m <sup>2</sup> Wareneingang ca. 8.460,43 m <sup>2</sup> Stapelbar



Alle Maße sind an der Baustelle vom ausführenden Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unklarheiten und Differenzen sind der Bauleitung sofort zu melden.

Projektnummer	LP	Planart	Inhalt	Mastab	Index
18106	2	ÜP	SE	-1-	c

c	20.04.20	Ua	Änderungen eingearbeitet
b	04.12.18	Wg	Perspektive eingefügt
a	29.11.18	Wg	Werbeturm eingefügt
-	13.11.18	Wg	Plan erstellt

Index Datum Ges. Änderung/Erklärung

**Hütténes GmbH** ■ Architekten

Ruhn-Reeder Haus  
Reichspalaisstr. 21 - 25  
45470 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: (0208) 96009-0 Fax: (0208) 96009-99

Projektnummer:  
**18106**

Bauherr:  
Neubau eines Mömax und eines XXXLutz  
Greifswelder Chaussee  
Straßsund

Bauer:  
Löwengrund Immobilien GmbH  
Mergenthaler Str. 59  
97084 Würzburg

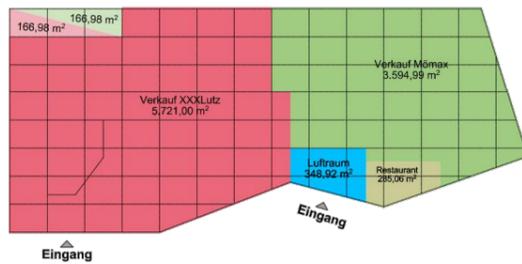
Bauherr: \_\_\_\_\_ Architekt: \_\_\_\_\_

Best.:  
**Strukturentwurf 1/2**

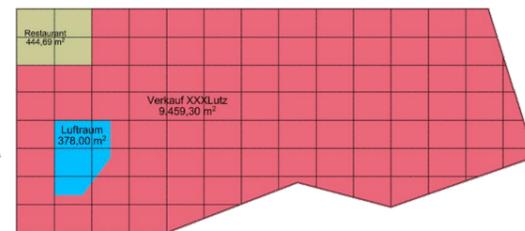
Format: 59,4 x 132,0 Datum: 18106\_2020-04-14\_Strukturentwurf.plt 1:1000; 1:2000

Projektnummer	LP	Planart	Inhalt	Mastab	Index
18106	2	ÜP	SE	-1-	c

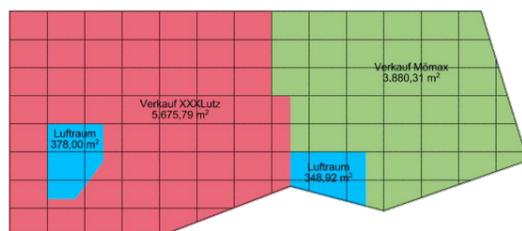
Erdgeschoss



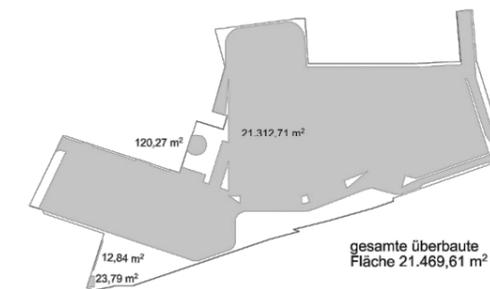
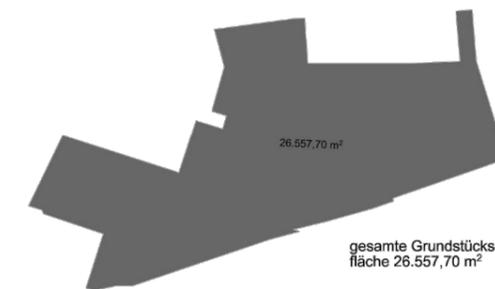
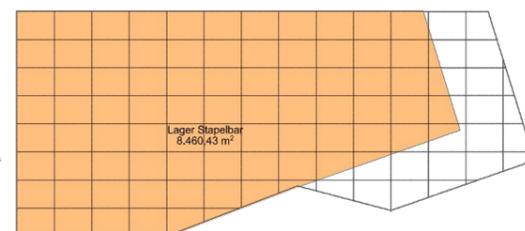
2. Obergeschoss



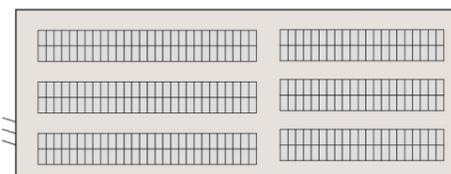
1. Obergeschoss



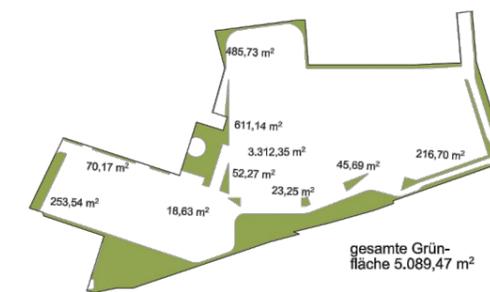
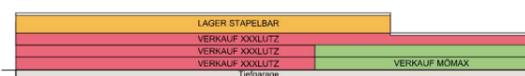
3. Obergeschoss



Tiefgarage

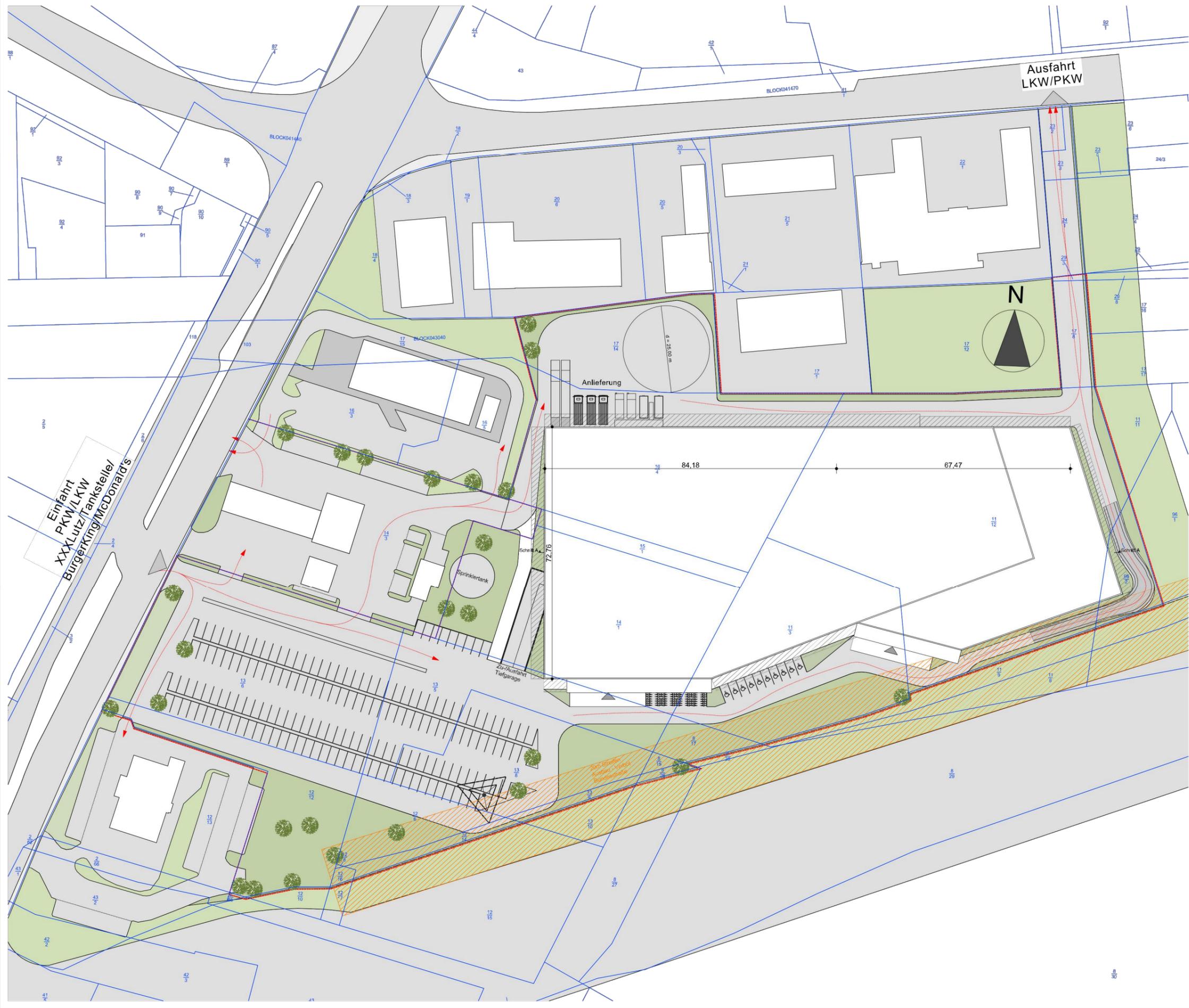


Systemschnitt A-A



Alle Maße sind an der Baustelle vom ausführenden Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unklarheiten und Differenzen sind der Bauleitung sofort zu melden.

-  Rasengittersteine
-  Abstandsflächen
-  20m Streifen Ausbau-Verbots Zone



Plan-Nr.	Projektnummer	LP	Planart	Inhalt	Maßstab	Index
	18106	2	ÜP	SE	500	a
a	20.04.20	Ua	Plan überarbeitet			
-	12.03.20	Ua	Plan erstellt			
Index	Datum	Gez.	Änderung/Erklärung			

**Hütténés GmbH**  **Architekten**

Ruhr-Reeder Haus  
Reichspräsidentenstraße 21 - 25  
45470 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: (0208) 96008-0 Fax: (0208) 96009-99

Projektnummer: **18106**

Bauvorhaben: Neubau eines Mömax und eines XXXLutz  
Greifswalder Chaussee  
Stralsund

Bauherr: Löwengrund Immobilien GmbH  
Margentwimer Str. 59  
97084 Würzburg

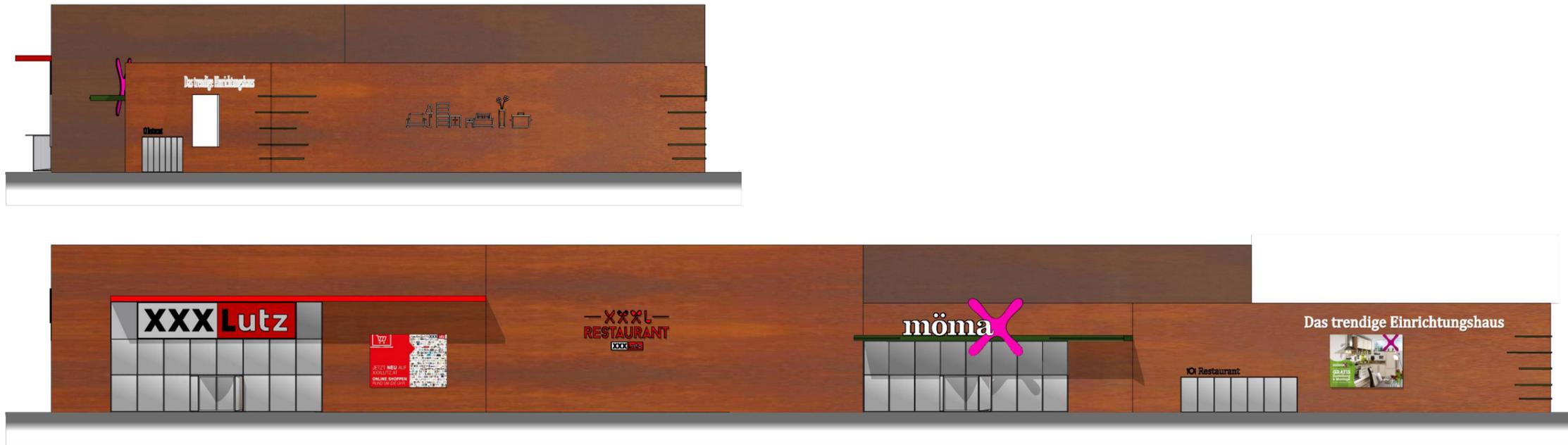
Bauherr: \_\_\_\_\_ Architekt: \_\_\_\_\_

Baufeld: **Lageplan**

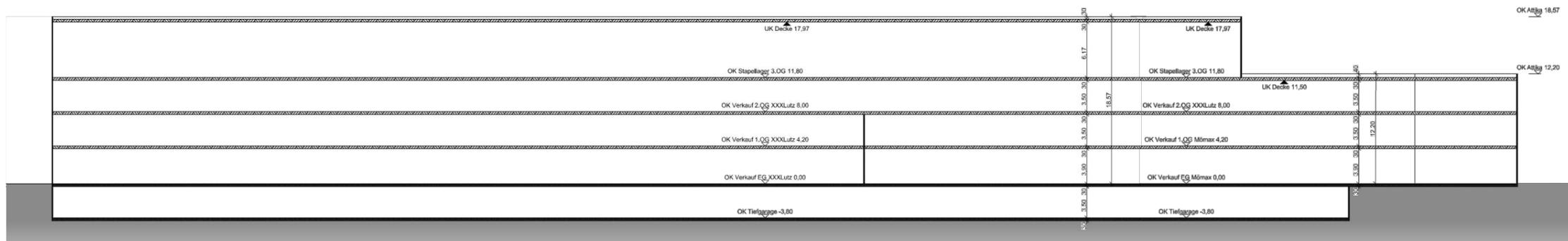
Format	Datum	Maßstab
DIN A1	18106_2020-04-14_Strukturtaufplan	1:500
Plan-Nr.	18106	2 ÜP SE 500 a

18106\_2\_ÜP\_SE\_500\_a

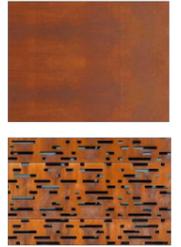
Ost und Süd Ansichten mit Cortenstahl mit Vordach M1:200



Schnitt M:200 Höhenunterschied



Alle Maße sind an der Baustelle vom ausführenden Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unklarheiten und Differenzen sind der Bauleitung sofort zu melden.



Projektname	18106	LP	2	UP	XX	200	-
-------------	-------	----	---	----	----	-----	---

28.03.20 Ua Plan erstellt

Hütténés GmbH Architekten

Ruhr-Reeder Haus  
Reichspräsidentenstraße 21 - 25  
42699 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: (0208) 96009-0 Fax: (0208) 96009-89

18106

Neubau eines Mömax und eines XXXLutz  
Großwäcker Chaussee  
Stolland

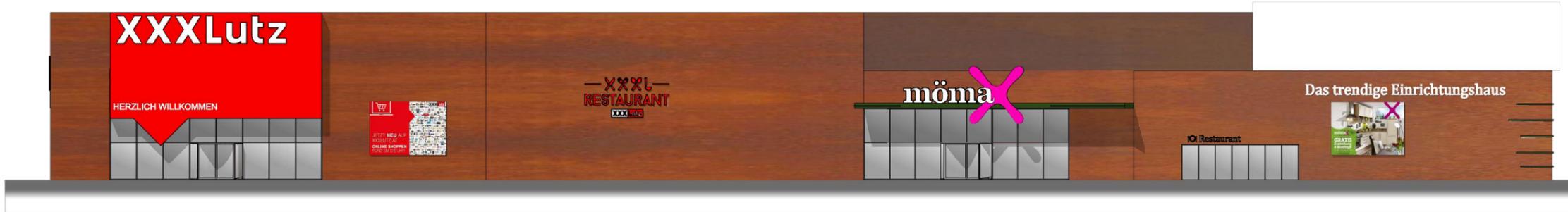
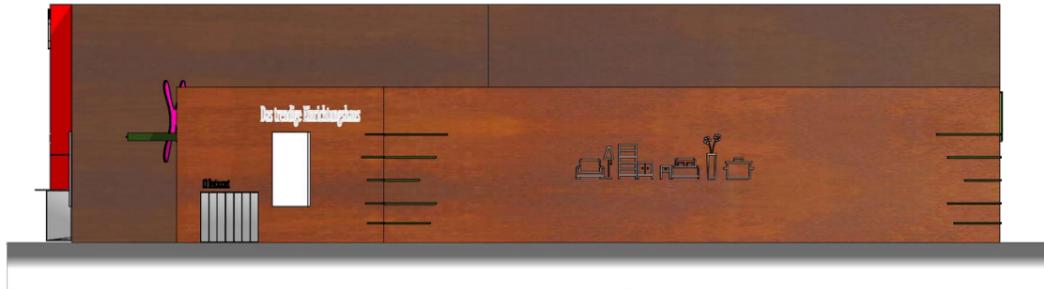
Löwengrund Immobilien GmbH  
Mergenthaler Str. 59  
97064 Würzburg

Strukturaufwurf 2/2 V1

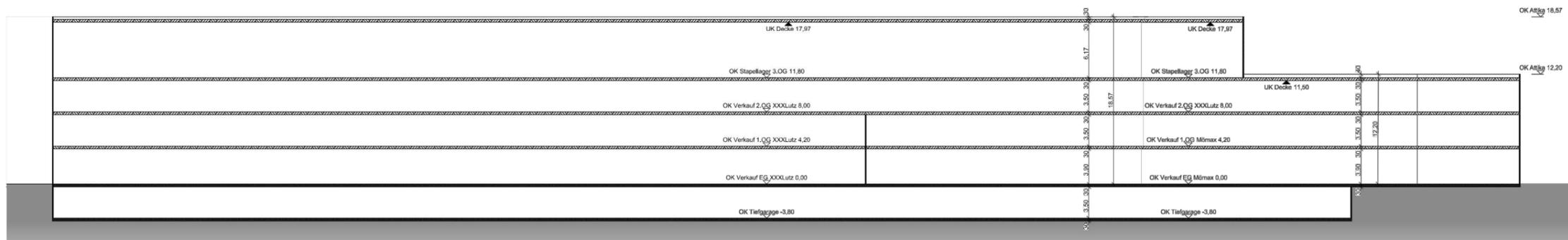
1:571,04, 1:67,88, 1:200

Projektname	18106	LP	2	UP	XX	200	-
-------------	-------	----	---	----	----	-----	---

Ost und Süd Ansichten mit Cortenstahl und Sprechblase M1:200



Schnitt M:200 Höhenunterschied



Alle Maße sind an der Baustelle vom ausführenden Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unklarheiten und Differenzen sind der Bauleitung sofort zu melden.



Projektnummer	UF	Phase	Stand	Messstab	Blatt
18106	2	UP	XX	200	-

Index	Datum	Ua	Plan erstellt
-	26.03.20	Ua	Plan erstellt

**Hütténes GmbH** ■ **Architekten**

Ruhr-Plexier Haus  
Rudolphstraße 21 - 25  
45470 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: (0208) 96009-0 Fax: (0208) 96009-99

Projektname: **18106**

Beschreibung: Neubau eines Mömax und eines XXXLutz Greifswalder Chaussee Stralsund

Bauherr: Löwengrund Immobilien GmbH  
Mergenthaler Str. 59  
87084 Würzburg

Bauherr:  Architekt:

Bauart:

Strukturentwurf 2/2 V2

Format	Datenummer	1:571,04	1:67,88	1:200
DIN A0	18106_2020-03-26			
Projektnummer	UF	Phase	Stand	Messstab
18106	2	UP	XX	200

# TOP Ö 3.1

## **Auszug aus der Niederschrift über die 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 03.09.2020**

### **Zu TOP : 4.1**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ - Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 6. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund Vorlage: B 0020/2020**

Herr Bauschke beantragt Rederecht für Herrn Komossa (GMA), Herrn Meyen (Möbel Albers) und für Frau Rocksien-Riad (MMZ).

Er stellt den Antrag zur Abstimmung.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Frau Gessert führt in das Thema ein. Der Antrag des Vorhabenträgers auf Ansiedlung eines XXXLutz Möbelfachmarktes und eines Mömax liegt vor. Als Standort ist der Bereich an der Greifswalder Chaussee nördlich der Ortsumgehung denkbar. Der Vorhabenträger hat ca. 2 Drittel der Fläche erworben, die übrige Fläche würde die Löwengrund Immobilien GmbH von der Stadt erwerben.

Frau Gessert weist auf das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept hin, nach dem eine solche Ansiedlung an dem ausgewählten Standort möglich wäre. Aufgrund der großen Verkaufsfläche sind wirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Die Struktur des Gebäudes hat eventuell auch Auswirkungen auf das Stadtbild und ggfs. auf die Altstadt als Weltkulturerbe. Im Vorfeld wurden aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen drei Gutachten erstellt (Auswirkung auf die Einzelhandelslandschaft, Auswirkungen auf den Verkehr und Auswirkungen auf das Stadtbild).

Herr Meyen, Filialleiter von Möbel Albers in Greifswald Neuenkirchen, spricht für viele weitere Geschäftsinhaber aus der Möbelbranche. Die bisherige Berichtserstattung bereitet den „Möblern“ sehr große Sorgen. Bei XXXLutz handelt es sich um einen Konzern mit 5 Milliarden Euro Jahresumsatz. Von einer solchen Ansiedlung werden nicht nur die Möbelhändler, sondern auch Kleinhändler in der Altstadt und MediaMarkt und Spielmax betroffen sein. Grund dafür sind die von XXXLutz angebotenen Randsortimente. Das Prokopf-Angebot an Möbeln bezogen auf die Fläche wird so hoch sein, wie in kaum einer anderen Stadt in Deutschland. Die Argumentation, Rostock als Möbelstandort anzugreifen, kann Herr Meyen nicht nachvollziehen, da die Kunden aus Stralsund ihre Möbel oft in den vor Ort ansässigen Möbelfachgeschäften kaufen. Herr Meyen führt weiter aus, dass XXXLutz bei der geplanten Verkaufsfläche einen Jahresumsatz von 30 Mio. € erwirtschaften muss. Aus seiner Sicht, setzt das Unternehmen auf Verdrängung, von der alle bisherigen Anbieter betroffen sein werden.

Durch das Vorhaben werden zwar Arbeitsplätze geschaffen, aber auch vernichtet. Herr Meyen bittet, dies zu bedenken.

Außerdem weist der Filialleiter darauf hin, dass XXXLutz wahrscheinlich keine Gewerbesteuer in Stralsund zahlen wird. Außerdem spricht Herr Meyen den zusätzlichen Verkehr an, der durch die Ansiedlung entstehen wird.

Herr Meyen würde es begrüßen, wenn die betroffenen Händler über das weitere Vorgehen informiert werden würden.

Frau Rocksien-Riad betont, dass sie es für eine Katastrophe hält, sollte XXXLutz ein Möbelhaus in Stralsund eröffnen. Die ansässigen Unternehmen wirken vor Ort, zahlen nicht nur ihre Steuern, sondern engagieren sich für Vereine und kümmern sich um ihre Mitarbeiter. Mitarbeiter die zu XXXLutz gewechselt haben, sind alle wieder zurückgekommen und auch der Umgang mit den Mitarbeitern von MMZ während der Pandemie war ein anderer als bei XXXLutz. Frau Rocksien-Riad bietet Einblick in ihre Umsätze an. Außerdem schlägt sie vor, alle zwei Jahre eine Marktanalyse mit statistischen Zahlen durchzuführen, um so aufzuzeigen, wieviel Raum für ein neues Möbelgeschäft aus Sicht der ansässigen Händler in Stralsund noch ist.

Frau Bartel erkundigt sich nach dem üblichen Vorgehen der Verwaltung bei der Ansiedlung eines solchen Unternehmens wie XXXLutz.

Frau Gessert erklärt, dass das Regionale Einzelhandelskonzept prognostiziert, wie sich die Kaufkraft und Sortimente entwickeln werden. Außerdem enthält es Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung. Einer dieser Vorschläge ist ein Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Möbelbereich.

Gibt es Anbieter, die Interesse an einer solchen Ansiedlung haben, nehmen diese Kontakt zur Verwaltung auf. Wenn die Gespräche vielversprechend verlaufen, beginnen die Prüfungen innerhalb der Verwaltung. So umfangreiche Voruntersuchungen, wie bei dem aktuellen Vorhaben, werden nicht immer durchgeführt. Normalerweise erfolgen alle relevanten Prüfungen im B-Planverfahren.

Das Einzelhandelsgutachten zeigt, dass die Ansiedlung Auswirkungen auf den Einzelhandel, insbesondere auf den Möbele Einzelhandel, haben wird. Es werden erhebliche Umsatzumverteilungen erwartet. Andere Anbieter im Vorfeld zu beteiligen ist nicht üblich, da die Möglichkeit besteht, an den Ausschusssitzungen teilzunehmen.

Ansonsten handelt es sich bei dem B-Planverfahren um ein mehrstufiges Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung.

Für Herrn Suhr ist es wichtig, nicht nur die Auswirkungen auf die Möbelbranche und den Einzelhandel in der Innenstadt zu betrachten, sondern auch den Handel zu Corona-Zeiten mit einzubeziehen.

Herr Suhr fragt, ob es möglich ist, in einem B-Plan festzulegen, dass innenstadtrelevante Sortimente nicht oder nur zu bestimmten Prozentsätzen vertreten sein dürfen. Weiter möchte Herr Suhr wissen, ob die Ausmaße des Gebäudes Einfluss auf den Welterbestatus der Innenstadt haben könnte und ob ICOMOS dazu befragt worden ist. Als Drittes erkundigt Herr Suhr sich nach der verkehrlichen Situation. Bei einer Entscheidung für das Projekt müsste man sich auch für Umbaumaßnahmen in diesem Bereich aussprechen.

Frau Gessert stellt klar, dass es in der Bebauungsplanung generell gebräuchlich ist, dass Vorhabenträger in die Finanzierung der Planungskosten und auch in die Finanzierung von Gutachten eingebunden werden. Allerdings ist es Aufgabe der Gemeinde, eine entsprechende Aufgabenstellung zu entwickeln und sich bei der Wahl des geeigneten Gutachters massiv einzubringen. Der Vorhabenträger bekommt beispielsweise das Gutachten dann zur Kenntnis.

Die Abteilungsleiterin bestätigt, dass jeder Möbelanbieter auch Randsortimente anbietet. Hier wird gutachterlich geprüft, ob die Altstadt durch das Angebot von Randsortimenten geschädigt werden könnte. In dem vorliegenden Fall ist dies nicht der Fall. Frau Gessert weist darauf hin, dass das Vorhaben ganz am Anfang steht und Verhandlungsspielraum gegeben ist. Sobald man in das B-Planverfahren eintritt, werden die Vorstellungen des Vorhabenträgers mit den Ergebnissen aus den Gutachten abgeglichen und versucht, einen entsprechenden Kompromiss zu finden. Frau Gessert betont, dass hier ein vorhabenbezogener B-Plan angestrebt wird. Dieser hat eine große Regelungsfreiheit, die es ermöglicht, Sortimente und Obergrenzen fest zu regeln.

Bezüglich des Welterbestatus weist Frau Gessert auf die Vorlage hin, in der steht, dass es geringe nachteilige Auswirkungen gibt, die verträglich sind. In der Untersuchung zu den Auswirkungen auf das Stadtbild im Umfeld des Marktes ist die Unmaßstäblichkeit des Gebäudes angemahnt. Hier ist die Zielsetzung, das Gebäude stärker zu gliedern, die Fassadengestaltung, das Lichtkonzept und das Werbekonzept anzupassen. Der Vorhabenträger hat schon entsprechende Anpassungen der Fassade vorgenommen. Diese Punkte sind ebenfalls im B-Planverfahren zu regeln.

Am 20. Juli 2020 fand das jährliche Monitoring mit der UNESCO-Welterbegruppe statt. Dort wurde das Ergebnis aus dem Gutachten vorgestellt. Es wurde positiv aufgenommen, dass die Stadt das Vorhaben zu einem so frühen Zeitpunkt so umfangreich und detailliert prüft. Die Anpassung des Baukörpers im Vergleich zum ersten Vorschlag wurde ebenfalls positiv zur Kenntnis genommen.

Zur verkehrlichen Situation macht Frau Gessert folgende Aussagen. Es wird geprüft, ob Umbaumaßnahmen notwendig sind.

Herr Bogusch ergänzt, dass die derzeit bestehende Zufahrtssituation geändert werden müsste. Die Kosten für die Neuordnung des Verkehrs muss der Vorhabensträger tragen. Der zusätzliche Verkehr wird sich auf den Abschnitt Werftkreuzung – B 96 konzentrieren. Weiterhin ist bei der Verkehrsuntersuchung auch die zeitliche Verteilung des Verkehrs untersucht worden. Daraus hat sich ergeben, dass die Leistungsfähigkeit der Greifswalder Chaussee in dem o. g. Bereich ausreichend ist. Ein von der Verwaltung erteilter Auftrag soll dennoch zeigen, wie der Verkehr beispielsweise durch eine andere Spuraufteilung und ein geändertes Signalprogramm optimiert werden kann.

Herr Bauschke erkundigt sich, von welchen Gegebenheiten ausgegangen wird, so dass die wirtschaftliche Verträglichkeit vorliegt.

Herr Komossa von der GMA schildert das Vorgehen beim Erstellen des Gutachtens für die Ansiedlung eines XXXLutz Möbelhauses in Stralsund.

1. Betrachtung des Einzugsgebietes des Möbelmarktes (45-Autofahrminuten in jede Richtung)
2. Nach weiteren 45 Minuten ist klar, welche Standorte angefahren werden können, so werden die Wettbewerbsstandorte ermittelt
3. Die wesentlichen Möbelstandorte im Einzugsgebiet werden erhoben
4. Berechnung der Umsätze in den einzelnen Wettbewerbsstandorten
5. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells werden die Folgen für die Betriebe bei einer weiteren Ansiedlung berechnet
6. Aus den Ergebnissen wird abgeleitet, ob die Ziele der Landesplanung eingehalten werden
7. Zugrunde liegen hier das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Konzentrationsgebot

Alle drei Punkte würden bei dem geplanten Projekt eingehalten, allerdings mit Beschränkungen bei den zentrenrelevanten Randsortimenten.

Ebenfalls berechnet wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Standorte, hiernach sind Betriebsschließungen nicht auszuschließen.

Herr Gottschling bezieht sich auf die geplante Erweiterung des Strelaparks und fragt, ob es möglich ist, dass bei einer Ansiedlung eines Möbelhauses mit 28.500m<sup>2</sup> dem Strelapark mögliche Sortimente für die Erweiterung verloren gehen. Er möchte wissen, ob die Erweiterung des Strelaparks im Zusammenhang mit dem jetzigen Projekt betrachtet worden ist.

Herr Komossa bestätigt, dass auch andere relevanten Planungen betrachtet werden. Die Sortimentsüberschneidungen bei diesen beiden Projekten ist allerdings eher gering.

Herr Gottschling befürchtet, dass möglicherweise Investoren abgeschreckt werden, die eine Sortimentserweiterung im Strelapark geplant haben.

Dazu lagen der GMA keine Informationen vor.

Frau Gessert ergänzt, dass die Sortimentsliste, die momentan der Strelapark-Erweiterung zugrunde liegt, nicht Bestandteil des jetzigen Gutachtens war, es aber keine signifikanten Sortimentsüberschneidungen gibt.

Herr Suhr ist der Meinung, dass sowohl die Strelapark-Erweiterung als auch die Ansiedlung von XXXLutz bezogen auf die Auswirkungen in der Altstadt im Zusammenhang betrachtet werden müssen.

Außerdem fragt Herr Suhr, woher die Kaufkraft kommen soll und wie das Vorhaben umgesetzt werden soll, ohne, dass es erhebliche Auswirkungen auf wichtige Bereiche wie die Altstadt geben soll.

Frau Gessert weist darauf hin, dass das Gutachten für den Möbelanbieter in 2019 erarbeitet worden ist, das Gutachten für den Strelapark hingegen befindet sich noch in der Auftragsvergabe und ist demnach noch nicht begonnen.

Sollte die Vorlage beschlossen werden, würden die angebotenen Sortimente noch einmal überprüft werden und im Gutachten für die Strelapark-Erweiterung zu berücksichtigen seien. Frau Gessert bestätigt, dass eine Gesamtbetrachtung wichtig ist.

Zum Thema Kaufkraft führt Herr Komossa aus, dass die Kaufkraft nicht nur aus Stralsund, sondern von außerhalb kommt. Die GMA geht aufgrund der Sortimente nicht von Betriebsschließungen in der Innenstadt aus. Die Randsortimente von XXXLutz sollen deshalb begrenzt werden, damit die Umsatzrückgänge (maximal 7%) in der Altstadt in einen verträglichen Bereich kommen.

Herr Meyen zeigt sich sehr besorgt über mögliche Betriebsschließungen und bittet die Ausschussmitglieder, dies in ihre Überlegungen und Entscheidungen mit einfließen zu lassen. Wichtig ist ihm, dass nicht nur die Altstadt und der Strelapark betrachtet werden, sondern auch die ansässigen Möbelhäuser, Küchenstudios und Fachmärkte.

Herr Suhr beantragt, die Vorlage zur Beratung in die Fraktion zu verweisen.

Herr Bauschke erkundigt sich nach der vorgesehenen Zeitschiene und betont, dass es sich lediglich um den Aufstellungsbeschluss handelt.

Auf Nachfrage erklärt Frau Gessert, dass es keine Zeitschiene gibt, aber vorgesehen war, die Vorlage in der nächsten Bürgerschaftssitzung beschließen zu lassen.

Auch Herr Haack weist darauf hin, dass es sich lediglich um den Aufstellungsbeschluss handelt, der auch noch in der Bürgerschaftssitzung diskutiert werden wird.

Herr Suhr betont, dass die fachliche Diskussion im Ausschuss geführt werden sollte und bittet, seinem Antrag zu entsprechen.

Herr Bauschke stellt den Verweisungsantrag von Herrn Suhr zur Abstimmung.

Abstimmung: 4 Zustimmungen      5 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Anschließend stellt Herr Bauschke die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0020/2020 gemäß  
Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 5 Zustimmungen      3 Gegenstimmen      1 Stimmenthaltung

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 17.09.2020