Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 03834 514939-0
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Eingang am: 23. Mai 2022
Zentrale Poststelle

Hansestadt Stralsund
Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege
Mühlenstraße 4 - 6
18439 Stralsund

Bearbeiter: Frau Dr. Schmidt
Telefon: 03834 - 514939 31
E-Mail: carola.schmidt@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 200 / 506.1.73.088.2 / 3_007/22
Datum: 19.05.2022

Posteingang
Amt für Planung und Bau
24. Mai 2022
1818

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
16.12.2021

nachrichtlich:
– Gemeinde Kramerhof über Amt Altenpleen
– Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Bau und Planung
– WM M-V, Abt. 7, Ref. 750

Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark" der Hansestadt Stralsund, Landkreis Vorpommern-Rügen (Posteingang: 13.01.2022)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß §4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Erweiterung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums Strelapark wurde im Regionalen Einzelhandelskonzept des Stadt-Umland-Raums Stralsund (Schlussbericht 2021; Beschlussfassung durch beide Kommunen) eine Überplanung des gesamten Gemeindegrenzen übergreifenden Einzelhandelsstandortes festgelegt. Dazu haben die Hansestadt Stralsund und die Gemeinde Kramerhof in enger Abstimmung und zeitlich parallel für ihr jeweiliges Gemeindegebiet jeweils einen eigenen Bauleitplan aufgestellt. Insofern ist der Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kramerhof zu betrachten und zu bewerten. Die Bestandsgebäude des Einkaufszentrums befinden sich auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Kramerhof, die Erweiterungsflächen im Bereich des jetzigen Haupteingangs des Einkaufszentrums liegen auf dem Stadtgebiet von Stralsund.

Ziel des o.g. Bebauungsplans der Hansestadt Stralsund ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel". Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof heraus entwickelt, zu deren Gemeindegebiet die Fläche bis zum 31.12.2019 gehört hat und der nach dem Gebietsänderungsvertrag zunächst weiter gilt.

Die Entwicklung des Strelaparks nahm bei der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund einen breiten Raum ein. Ziel ist die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund.

Im Konzept wurden die Altstadt als Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum" und das Einkaufszentrum Strelapark als Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum" identifiziert und ausgewiesen. Das Nebenzentrum Strelapark soll das Hauptzentrum Altstadt durch Angebote ergänzen, die in der Altstadt nicht realisiert werden können.

Das bestehende Einkaufszentrum Strelapark soll von bisher 17.000 m² Verkaufsfläche um 5.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten des Einkaufszentrums darf 22.500 m² nicht überschreiten. Dabei handelt es sich sowohl um zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente. In beiden B-Plänen wurden die Sortimentsstruktur als auch die jeweils zulässigen Flächen für die einzelnen Sortimente festgesetzt.

Es wird Übereinstimmung mit den Zielen 4.3.2 (1) und (2) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgestellt [Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot]. Die Übereinstimmung mit Ziel 4.3.2 (3) [Integrationsgebot] kann festgestellt werden, nachdem durch den Gebietsänderungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof die Voraussetzungen für Wohnungsbau in unmittelbarer Nachbarschaft geschaffen worden sind.

Für die Erweiterung des Strelaparks liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor, so dass Übereinstimmung mit Ziel 4.3.2 (4) konstatiert werden kann.

Durch das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund kann Übereinstimmung mit den Zielen 4.3.2 (5) und (6) bestätigt werden.

Dem Vorhaben stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Carola Schmidt