

**Titel: Bebauungsplan Nr. 70.1 "Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark",
 Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Federführung:	Amt 60 Amt für Planung und Bau	Datum:	20.12.2022
Bearbeiter:	Dr. Raith, Frank-Bertolt Dillmann, Oliver Harder, Peter		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	09.01.2023	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	12.01.2023	
Bürgerschaft	26.01.2023	

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ beschlossen (Beschluss-Nr. 2020-VII-04-0273).

Der Vorhabenträger plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) des bestehenden Einkaufszentrums um etwa 5.500 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Gastronomie und Dienstleistungen. Die durch den Erweiterungsbau verlorengehenden Parkplätze sollen durch etwa 1.200 neue Stellplätze innerhalb des geplanten Parkhauses kompensiert werden, wobei auch eine größere Stellplatzanzahl überlegt wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.1 mit Planstand Dezember 2021 erfolgte im Dezember/Januar 2022. Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft vom 22.09.2022 (Beschluss-Nr. 2022-VII-09-0967) lag der Bebauungsplanentwurf vom 02.11.2022 bis zum 05.12.2022 öffentlich aus. Parallel dazu hatten die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den zentralen Versorgungsbereichen im Stadt-Umland-Raum Stralsund wurde mit der Erarbeitung einer einzelhandelsfachgutachterlichen Auswirkungsanalyse nachgewiesen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Plananzeige eine positive landesplanerische Stellungnahme zu dem geplanten Erweiterungsvorhaben abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung und die Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 erarbeitet.

Lösungsvorschlag:

Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sollen gemäß dem Vorschlag in Anlage 3 abgewogen werden.

Das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB führte zu keinen wesentlichen Änderungen der Planunterlagen.

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zuzustimmen und den Bebauungsplan Nr. 70.1 (Anlage 1) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 2) als Satzung zu beschließen.

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 Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 70.1 keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zum Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ während der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Anlage 3 abgewogen.
2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), wird der Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom Dezember 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Dezember 2022 wird gebilligt.

Finanzierung:

Durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt. Die Übernahme der Kosten für den naturschutzfachlichen Ausgleich wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger geregelt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_Plan B 70.1 Satzung Dez. 22

Anlage 2_Begründung B 70.1 Satzung Dez. 22

Anlage 3_Abwägung B 70.1

Protokollauszug BUKStA 12.01.2023 B 0103/2022

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow