Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund
Bürgerschaft

Bekanntmachung

Die 01. Sitzung der Bürgerschaft findet am Donnerstag, den 26.01.2023 statt.
Beginn: 16:00 Uhr
Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

3 Beschlussfassung über die Tagesordnung und Eintritt in die Tagesordnung

4 Billigung der Niederschrift der 12. Sitzung der Bürgerschaft vom 15.12.2022

5 Mitteilungen des Präsidenten

6 Mitteilungen des Oberbürgermeisters

7 Anfragen

7.1 zum Lindencenter
Einreicher: Mathias Miseler Fraktion DIE LINKE./SPD
vertagt vom 15.12.2022
Vorlage: kAF 0135/2022

7.2 Netzstörung am 14.12.2022 in Stralsund
Einreicher: Michael Adomeit, Einzelbürgerschaftsmitglied
Vorlage: kAF 0001/2023

7.3 zu den Stadtteichen
Einreicher: Ute Bartel, Fraktion DIE LINKE./SPD
Vorlage: kAF 0002/2023

7.4 zu einem Grundstück beim Bahnhof Grünhufe
Einreicher: Mathias Miseler, Fraktion DIE LINKE./SPD
Vorlage: kAF 0003/2023

7.5 zur Verlegung von "Rohren" in der Sporthalle Rosa Luxemburg
Einreicher: Michael Philippen, Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: kAF 0004/2023

7.6 zur Party nach dem Sundschwimmen
Einreicher: Maik Hofmann, Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: kAF 0008/2023

7.7 zum Prüfantrag 0121/2022 Errichtung eines Hundestrandes
Einreicher: Thomas Haack, Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: kAF 0009/2023

7.8 Gebäude ehemals Kita "Spielkiste"
Einreicher: Thomas Melms, Fraktion DIE LINKE./SPD
Vorlage: kAF 0010/2023

7.9 Indikatoren zur Touristischen Entwicklung des vergangenen Jahres 2022
Einreicher: Bernd Buxbaum, Fraktion DIE LINKE./SPD
Vorlage: kAF 0012/2023

7.10 Statistik zu Angriffen auf Feuerwehr und Rettungskräfte
Einreicher: Sebastian Lange, Fraktion DIE LINKE./SPD
Vorlage: kAF 0013/2023

7.11 zu den Schillanlagen
Einreicher: Henrik Gotsch, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0011/2023

7.12 Situation für Radfahrer*innen in der Sarnowstraße
Einreicher: Jürgen Suhr, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0014/2023

7.13 Änderung der Verkehrssituation für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen im Bereich des Bahnhofs
Einreicher: Kai Danter, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0015/2023

7.14 Moorflächen im Eigentum der Hansestadt Stralsund
Einreicherin: Josefine Kümpers, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0016/2023

7.15 zu Arbeitsplätzen Werft
Einreicherin: Sandra Kothe-Woywode, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0017/2023

8 Einwohnerfragestunde

8.1 Einwohnerfrage Herr Diedrichsen

9 Anträge

9.1 Erweiterung Verkehrkonzept unter Berücksichtigung der Normen DIN 18040-1 und 18318
Einreicher: Rüdiger Kuhn, Einzelbürgerschaftsmitglied
Vorlage: AN 0202/2022

9.2 Kunstobjekt "Wind, Wasser, Wellen" neu platzieren
Einreicher: Michael Adomeit, Einzelbürgerschaftsmitglied
Vorlage: AN 0001/2023

9.3 Zeitliche Verlegung Silvesterfeuerwerk
Einreicher: Michael Adomeit, Einzelbürgerschaftsmitglied
Vorlage: AN 0002/2023

9.4 zum Zelt auf dem Weihnachtsmarkt
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund
Vorlage: AN 0003/2023

9.5 Erholungsort auf ganzes Stadtgebiet ausweiten
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0006/2023

9.6 Bau einer Fahrradstraße von Gerhart-Hauptmann-Straße/ Sundufer bis Lindenstraße/ Höhe Lion-Feuchtwanger-Straße
Einreicher: Ralf Klingschat, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0007/2023

9.7 Kreisverkehr an der Kreuzung Tribseer Damm/Knieperwall/Frankenwall
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0010/2023

9.8 Flächenkorridor Solarparks
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0011/2023

9.9 zur Wahl eines Mitglieds in den zeitweiligen Ausschuss Volkswerft
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0004/2023

9.10 zur Wahl eines Vertreters in den Ausschuss für Bildung, Hochschule und Digitalisierung
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0005/2023

9.11 Nachbesetzung Ausschuss für Sicherheit und Ordnung
Einreicher: Fraktion DIE LINKE./SPD
Vorlage: AN 0009/2023

10 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen des Hauptausschusses und des Oberbürgermeisters

11 Behandlung der unerledigten Punkte der letzten Tagesordnung

12 Behandlung von Vorlagen

12.1 Bebauungsplan Nr. 70.1 "Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0103/2022

12.2 Annahme von Spenden für die Ausstattung von Schulen
Vorlage: B 0099/2022

13 Verschiedenes

14 Ausschluss der Öffentlichkeit, Eintritt in den nichtöffentlichen Teil

Nichtöffentlicher Teil

15 Behandlung der nichtöffentlichen Angelegenheiten

15.1 Anträge

15.2 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen des Hauptausschusses und des Oberbürgermeisters

15.3 Behandlung von Vorlagen

15.3.1 Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund "Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark"
Vorlage: B 0100/2022

15.3.2 Vergabe lose Ausstattung Neubau Grundschule Hermann Burmeister Los 1 Büromobiliar für den Verwaltungsbereich und sonstige Räume
Vorlage: H 0128/2022

15.3.3 Annahme eines Vergleiches unter Widerrufsvorbehalt
Vorlage: H 0135/2022

15.3.4 Ankauf des Segelschulschiffes "Gorch Fock I"
Vorlage: B 0008/2023

15.4 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

16 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntmachung der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil

17 Schluss der Sitzung

gez. Peter Paul
Präsident der Bürgerschaft
der Hansestadt Stralsund

TOP Ö 4

Hansestadt Stralsund
Bürgerschaft

Niederschrift
der 12. Sitzung der Bürgerschaft

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 15.12.2022
Beginn:	16:00 Uhr
Ende	18:23 Uhr
Raum:	Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

Anwesend:

Vorsitzende/r
Herr Peter Paul

Mitglieder

Herr Michael Adomeit	
Frau Ute Bartel	
Herr Stefan Bauschke	
Herr Volker Borbe	
Herr Bernd Buxbaum	
Frau Dr. Heike Carstensen	
Frau Kerstin Chill	
Frau Heike Corinth	
Herr Kai Danter	
Frau Sabine Ehlert	
Herr Frank Fanter	
Frau Friederike Fechner	
Herr Henrik Gotsch	
Herr Thomas Haack	
Herr Maik Hofmann	
Frau Anett Kindler	
Herr Ralf Klingschat	
Frau Assessore jure Sandra Kothe-Woywode	
Frau Andrea Kühl	
Herr Rüdiger Kuhn	bis 18:07 Uhr
Herr Jens Kühnel	ab 16:35 Uhr
Herr Sebastian Lange	
Herr Detlef Lindner	
Herr Thomas Melms	
Herr Mathias Miseler	
Herr Michael Philippen	
Herr Thoralf Pieper	
Herr Marc Quintana Schmidt	
Frau Maria Quintana Schmidt	
Herr Tino Rietesel	
Herr Daniel Ruddies	
Herr Harald Runge	
Frau Birkhild Schönleiter	
Herr Thomas Schulz	
Herr Maximilian Schwarz	
Herr Jürgen Suhr	
Frau Ann Christin von Allwörden	ab 16:44 Uhr, bis 18:21 Uhr
Herr Dr. med. Ronald Zabel	

Protokollführer
Herr Steffen Behrendt

Tagesordnung:

1 Eröffnung der Sitzung

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Antrag auf Erweiterung der Tagesordnung der Bürgerschaftssitzung am 15.12.2022 um die Vorlage H 0133/2022 - Bewilligung überplanmäßiger Auszahlungen für die Beschaffung einer Drehleiter
Vorlage: AN 0200/2022

3 Beschlussfassung über die Tagesordnung und Eintritt in die Tagesordnung

4 Billigung der Niederschrift der 11. Sitzung der Bürgerschaft vom 17.11.2022

5 Mitteilungen des Präsidenten

6 Mitteilungen des Oberbürgermeisters

7 Anfragen

7.1 Garagen im Eigentum der Hansestadt Stralsund
Einreicher: Jens Kühnel, Fraktion AfD
Vorlage: kAF 0132/2022

7.2 Silvesterfeuerwerk 2022/2023
Einreicher: Birkhild Schönleiter, Fraktion AfD
Vorlage: kAF 0133/2022

7.3 zum Lindencenter
Einreicher: Mathias Miseler Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: kAF 0135/2022

7.4 Beurteilung der Möglichkeit zur Unternehmensansiedlung oder Neugründung im Bereich Schiffsrecycling im maritimen Gewerbepark Volkswerft Stralsund
Einreicher: Bernd Buxbaum Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: kAF 0136/2022

7.5 zur besseren Trennung von Fahrrad- und Fußgängerweg an der Sundpromenade
Einreicher: Henrik Gotsch, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0137/2022

7.6 Sirenenwarnanlagen in der Hansestadt Stralsund
Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0138/2022

7.7 zum Ausbau und Entwicklung von Grundstücken und Wohngebieten unter Berücksichtigung der Energiewende
Einreicher: Thoralf Pieper, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0139/2022

7.8 zu den Pollern in Höhe Strandbad
Einreicherin: Heike Corinth, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0142/2022

7.9 Erneuerbare Energien in der Altstadt
Einreicherin: Friederike Fechner, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0140/2022

7.10 Sanierung der Gorch Fock I
Einreicher: Jürgen Suhr, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0141/2022

7.11 Maßnahmen Försterhofer Heide
Einreicherin: Josefine Kümpers, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0143/2022

7.12 Frieren für den Frieden
Einreicher: Michael Adomeit, Einzelbürgerschaftsmitglied
Vorlage: kAF 0134/2022

8 Einwohnerfragestunde

9 Anträge

9.1 Statistische Angaben im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund
Einreicher: Fraktion AfD
Vorlage: AN 0183/2022

9.2 Forderungsliste zur Entlastung der Bürger
Einreicher: Fraktion AfD
Vorlage: AN 0187/2022

9.3 Prüfantrag Wasserspielplatz
Einreicherin: Heike Corinth, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0186/2022

9.4 zur Sanierung der Trauerhalle
Einreicher: Henrik Gotsch, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0197/2022

Änderungsantrag zur Vorlage AN 0197/2022 "zur Sanierung Trauerhalle"
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0201/2022

9.5 Flächenkorridor Solarparks
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0196/2022

9.6 Übernachtungssteuer bis zur Vorlage des Tourismusgesetzes aussetzen
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0198/2022

9.7 Bedürftige Familien finanziell unterstützen
Einreicher: Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: AN 0193/2022

9.8 zur Abberufung nach § 32 (3) KV M-V
Einreicher: Thoralf Pieper, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0181/2022

9.9 zur Abberufung nach § 32 (3) KV M-V
Einreicher: Thoralf Pieper, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0182/2022

9.10 zur Wahl eines Mitglieds in den Ausschuss für Finanzen und Vergabe
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0168/2022

9.11 zur Wahl eines Mitglieds in den Ausschuss für Stadtmarketing
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0169/2022

9.12 zur Wahl eines Mitglieds in den Betriebsausschuss
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0170/2022

9.13 zur Wahl eines Vertreters in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0171/2022

9.14 zur Wahl eines Vertreters in den Rechnungsprüfungsausschuss
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0172/2022

9.15 zur Wahl einer Vertreterin in den Stadtkleingartenausschuss
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0173/2022

9.16 zur Wahl eines Vertreters in den Betriebsausschuss
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0184/2022

9.17 Wahl eines Mitgliedes in den Ausschuss für Sport
Einreicher: DIE LINKE/SPD Fraktion
Vorlage: AN 0191/2022

9.18 Wahl eines Mitgliedes in den Kulturausschuss
Einreicher: Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: AN 0192/2022

9.19 Wahl eines Stellvertreters in den Sportausschuss
Einreicher: Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: AN 0195/2022

9.20 zur Bestellung eines Mitglieds im Aufsichtsrat der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0174/2022

9.21 zur Bestellung eines Mitglieds in den Aufsichtsrat der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0175/2022

9.22 Bestellung eines Mitgliedes in den Verwaltungsrat Deutsches Meeresmuseum
Einreicher: Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: AN 0190/2022

10 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen des Hauptausschusses und des Oberbürgermeisters

11 Behandlung der unerledigten Punkte der letzten Tagesordnung

12 Behandlung von Vorlagen

12.1 Satzung über die Erhebung einer Übernachtungssteuer in der Hansestadt Stralsund (Übernachtungssteuersatzung)
Vorlage: B 0057/2022

12.2 Dritte Satzung zur Änderung der Satzung der Hansestadt Stralsund über die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren
Vorlage: B 0084/2022

12.3 Erhöhung des Abwasserentgeltes in der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0079/2022

12.4 Kulturkonzept STRALSUND 2034
Vorlage: B 0060/2022

12.5 Beschluss über die Begründung der Mitgliedschaft im IDR - Institut der Rechnungsprüfer und Rechnungsprüferinnen in Deutschland e.V.
Vorlage: B 0071/2022

12.6 Beschluss über die Begründung der Mitgliedschaft beim Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung
Vorlage: B 0077/2022

12.7 Bestellung Gleichstellungsbeauftragte
Vorlage: B 0096/2022

12.8 Bestellung zum Smart-City-Beauftragten
Vorlage: B 0095/2022

12.9 Zustimmung zur Wahl des stellvertretenden Wehrführers der Freiwilligen Feuerwehr der Hansestadt Stralsund und Ernennung zum Ehrenbeamten 2022
Vorlage: B 0066/2022

12.10 Bewilligung überplanmäßiger Auszahlungen für den Küstenradwanderweg Stralsund, Abschnitt nach Sundhagen
Vorlage: H 0115/2022

12.11 Bewilligung überplanmäßiger Auszahlungen für die Beschaffung einer Drehleiter
Vorlage: H 0133/2022

13 Verschiedenes

14 Ausschluss der Öffentlichkeit, Eintritt in den nichtöffentlichen Teil

16 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntmachung der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil

17 Schluss der Sitzung

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Präsident der Bürgerschaft stellt die ordnungsgemäße Ladung fest und gibt bekannt, dass zu Beginn der Sitzung 37 Bürgerschaftsmitglieder anwesend sind, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Der öffentliche Teil der Sitzung wird im Auftrag der Hansestadt Stralsund live in das Internet übertragen.
Im Interesse einer zeitnahen Nachvollziehbarkeit der Beratungen und Ergebnisse für die Bürgerinnen und Bürger wird der Videomitschnitt des öffentlichen Teils zudem ab 16.12.2022 auf der Internetseite der Hansestadt Stralsund zur Verfügung gestellt.
Er geht davon aus, dass keine Einwände seitens der Mitglieder der Bürgerschaft dagegen bestehen.

Darüber hinaus gibt der Präsident bekannt, dass durch Grimmen TV angekündigt wurde, die 12. Sitzung der Bürgerschaft über soziale Medien live zu übertragen.

Im Anschluss weist er in Bezug auf stattfindende Film- und Tonaufnahmen auf das Vetorecht der Bürgerschaft nach § 29 Absatz 5 KV M-V hin.

Der Präsident der Bürgerschaft teilt mit, dass die Bürgerschaftsmitglieder Frau Olga Fot, mit Wirkung zum 21.11.2022, und Frau Petra Voß, mit Wirkung zum 01.12.2022, ihr Mandat niedergelegt haben.

Als Nachrücker für Frau Fot wurde Herr Thomas Melms benannt.
Als Nachrücker für Frau Voß wurde Herr Kai Danter benannt.

Herr Melms und Herr Danter haben das Mandat für die Bürgerschaft angenommen.
Herr Melms hat angezeigt, dass er der Fraktion DIE LINKE./SPD beigetreten ist.
Herr Danter ist der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI beigetreten.

Der Präsident nimmt die Verpflichtung von Herrn Melms und Herrn Danter zur gewissenhaften Erfüllung ihrer Pflichten gemäß § 28 Absatz 2 Kommunalverfassung M-V per Handschlag vor.

zu 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Antrag auf Erweiterung der Tagesordnung der Bürgerschaftssitzung am 15.12.2022 um die Vorlage H 0133/2022 - Bewilligung überplanmäßiger Auszahlungen für die Beschaffung einer Drehleiter
Vorlage: AN 0200/2022

Der Präsident teilt mit, dass der Bürgerschaft zur Sitzung unter TOP 12.10 die Vorlage H 0115/2022 zur Entscheidung vorliegt.

Er stellt die Heranziehung der Vorlage H 0115/2022 gem. § 22 Absatz 2 Satz 4 KV M-V und Behandlung unter TOP 12.10 zur Abstimmung.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1001

Der Bürgerschaft liegt weiter zur Sitzung unter TOP 15.3.5 die Vorlage H 0127/2022 zur Entscheidung vor.

Herr Paul lässt über die Heranziehung der Vorlage H 0127/2022 gem. § 22 Abs. 2 Satz 4 KV M-V und Behandlung unter TOP 15.3.5 abstimmen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1002

Es liegt ferner ein Antrag auf Erweiterung der Tagesordnung um die Vorlage H 0133/2022 vor.

Der Präsident stellt den Antrag AN 0200/2022 auf Erweiterung der Tagesordnung unter Heranziehung der Vorlage H 0133/2022 gem. § 22 Abs. 2 Satz 4 KV M-V und deren Behandlung unter TOP 12.11 zur Abstimmung.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1003

Für die Fraktion Bürger für Stralsund beantragt Herr Haack, die Vorlage B 0081/2022, eingeordnet unter TOP 15.3.1, in den öffentlichen Teil der Sitzung zu verlegen. Er verweist auf die im öffentlichen Teil geführten Debatten zum Seniorenticket 70+ und das Interesse der Öffentlichkeit an Transparenz. Mit der Verlegung des TOP in den öffentlichen Teil der Sitzung wäre dieser von der Tagesordnung abzusetzen.

Herrn Dr. Zabel interessieren die Gründe, warum die Vorlage B 0081/2022 seitens der Verwaltung als nichtöffentliche Angelegenheit betrachtet wird.

Der Oberbürgermeister zeigt Verständnis, dass die Inhalte des Vertrages von öffentlichem Interesse sein könnten. Gleichwohl handelt es sich um eine Vertragsangelegenheit zwischen der Hansestadt Stralsund und dem VVR, wodurch berechtigte Interessen Dritter tangiert sein könnten.

Herr Haack wiederholt seine Einschätzung zum berechtigten Interesse der Öffentlichkeit an der Offenheit der Entscheidungsfindung. Der Antrag wird aufrechterhalten.

Für das Rechtsamt führt Herr Seoudy aus, dass aus seiner Sicht keine explizite Geheimhaltungspflicht im Vertrag geregelt ist und die Thematik im öffentlichen Teil behandelt werden könnte. Eine Verlagerung in den öffentlichen Teil der Sitzung hätte jedoch zur Folge, dass eine Beschlussfassung erst in der kommenden Sitzung der Bürgerschaft erfolgen könnte.

Herr Suhr erinnert daran, dass die Debatte zum Öffentlichkeitsstatus bereits in der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse für Finanzen und Vergabe sowie Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung geführt wurde. Nach seinem Verständnis gibt es nach der Kommunalverfassung keine Spielräume, sondern festgelegt Ausnahmetatbestände zur Behandlung einer Angelegenheit im nichtöffentlichen Teil der Sitzung. Er erbittet eine konkrete Aussage der Verwaltung und macht darauf aufmerksam, dass auch die Ausschussberatungen wiederholt werden müssten.

Herr Bogusch nennt die Beweggründe, die Vorlage als nichtöffentlich anzulegen. Es werden konkrete Zahlen im Vertrag genannt, die Rückschlüsse auf die Einnahme- und Ausgabesituation bei der VVR zulassen. Aus seiner Sicht ist die Vorlage korrekt im nichtöffentlichen Teil eingeordnet.

Herr Haack findet die Aussage des Rechtsamtes nachvollziehbar. Es liegen nach dieser Einschätzung keine Gründe zur nichtöffentlichen Behandlung vor.

Der Präsident stellt den Antrag der Fraktion Bürger für Stralsund zur Verlegung der Vorlage B 0081/2022 in den öffentlichen Teil der Sitzung und der daraus resultierenden Behandlung in der kommenden Bürgerschaftssitzung wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmung: Mehrheitlich abgelehnt

Herr Haack und Herr Hofmann behalten sich für die Fraktion Bürger für Stralsund vor, einen Widerspruch zu einer Beschlussfassung prüfen zu lassen.

Herr Suhr teilt für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI mit, dass es zum TOP 9.5. Antrag AN 0196/2022, einen Hinweis des Präsidiums gab. Der Antrag wird konkretisiert zur nächsten Sitzung erneut eingebracht.
Zudem regt er an, den TOP 9.6 zusammen mit dem TOP 12.1 zu behandeln, um eine doppelte Debatte zu vermeiden.

Für die Fraktion AfD zieht Herr Fanter den Antrag AN 0187/2022, eingeordnet unter TOP 9.2, zurück. Auch hier gab es einen Hinweis des Präsidiums, dass die Angelegenheit nicht im Zuständigkeitsbereich der Bürgerschaft liegt.

Der Präsident nimmt dahingehend Bezug auf eine kürzlich ergangene Bewertung des Innenministeriums MV über die Befassungs- und Verbandskompetenz der Bürgerschaft.

zu 3 Beschlussfassung über die Tagesordnung und Eintritt in die Tagesordnung

Der Präsident lässt über die geänderte Tagesordnung, einschließlich der zuvor gefassten Beschlüsse 2022-VII-12-1001, 2022-VII-12-1002, 2022-VII-12-1003 sowie der gemeinsamen Behandlung des TOP 9.6 mit dem TOP 12.1, abstimmen:

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-12-1004

zu 4 Billigung der Niederschrift der 11. Sitzung der Bürgerschaft vom 17.11.2022

Die Niederschrift der 11. Sitzung der Bürgerschaft vom 17.11.2022 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-12-1005

zu 5 Mitteilungen des Präsidenten

Der Präsident teilt wie folgt mit:

Gemäß Schriftsätzen der Verwaltung ist die Umsetzung von Beschlüssen der Bürgerschaft bekannt gegeben worden. Dies betrifft die folgenden Beschlüsse:

Überarbeitung der Webseite der Hansestadt Stralsund (2022-VII-10-0980)
- Mit Schreiben vom 30.11.2022 wird mitgeteilt, dass seit November unter der Rubrik Zentralfriedhof über die Möglichkeiten der Beisetzung von Sternenkindern informiert wird.

Inklusive Spielgeräte auf jedem Stralsunder Spielplatz (2021-VII-02-0976)
- Mitgeteilt wird, dass die Standorte der Spielplätze mit den dort befindlichen inklusiven Spielgeräten veröffentlicht werden.

Stralsunder Sterne 2022/2023 (2022-VII-10-0976)
- Es wird informiert, dass alle Stralsunder Sterne beleuchtet werden bzw. sind.

Herr Paul bittet um Kenntnisnahme der Umsetzung der Beschlüsse. Die Schriftsätze liegen den Mitgliedern der Bürgerschaft vor.

Der Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung hat zudem den folgenden an ihn verwiesenen Antrag beraten und im Ergebnis der Bürgerschaft die Empfehlung unterbreitet, das Anliegen nicht weiter zu verfolgen: Neugeborenen-Prämie (2022-VII-07-0919).

Nachfolgend gibt Herr Paul folgende Mandatsniederlegungen bekannt:
Frau Maria Quintana Schmidt als Mitglied im Ausschuss für Sport.

Abschließend nutzt der Präsident die Gelegenheit, sich im Namen des Präsidiums bei allen, den Mitgliedern der Bürgerschaft, den sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohnern, den Mitarbeitenden der Verwaltung, aber auch all jenen Stralsunderinnen und Stralsundern, die in unterschiedlichster Art und Weise die Entwicklung der Stadt begleitet haben, für ihre Arbeit im Jahr 2022 herzlich zu bedanken. Er hofft, dass mit den bevorstehenden Festtagen tatsächlich Zeit für Ruhe und Besinnung gefunden wird und die nötige Kraft für die anstehenden Herausforderungen gesammelt werden kann.

Traditionell lädt der Präsident nach der Sitzung zu einem kleinen Jahresabschluss in den Konferenzsaal ein und wünscht allen an dieser Stelle gesegnete Weihnachten und einen guten Start ins neue Jahr.

zu 6 Mitteilungen des Oberbürgermeisters

Erfolgreiche Güteprüfungen der Plakette „barrierefrei“ 2022

Unter Federführung der Behindertenbeauftragten und der Arbeitsgemeinschaft Plakette “barrierefrei“ wurden in diesem Jahr wieder öffentlich zugängliche Gebäude gemäß der Landesbauordnung und der DIN Vorschriften auf ihre barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit geprüft.

Die rechtskonforme Umsetzung baulicher Vorschriften für Neubauten werden weitestgehend umgesetzt. Die barrierefreie Ertüchtigung gerade im denkmalpflegerischen Bestand stellt jedoch Planer und Bauherrn immer wieder vor große Herausforderungen. Nicht immer können alle baulichen Vorschriften vollumfänglich umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Arbeitsgemeinschaft beschlossen, zukünftig auch das Engagement von Bauherren und Planern zu würdigen, die sich für barrierefreie Ertüchtigung im Bestand in nachahmenswerter Weise einsetzen, aber im Sinne der Landesbauvorschriften nicht vollumfänglich die Barrierefreiheit herstellen können. Mit der neuen Klassifizierung „barrierearm“ würdigt die Jury dieses Engagement.

Von den insgesamt 11 zu bewertenden Einrichtungen können 2 Einrichtungen mit dem Prädikat „barrierearm“ und 9 Einrichtungen mit der Plakette „barrierefrei“ ausgezeichnet werden.

Der Bürgerschaftspräsident und die Behindertenbeauftragte würdigen die Preisträger im Rahmen einer öffentlichen Auszeichnungsveranstaltung am 19.01.2023.

Nachtragshaushalt 2022

Mit Schreiben vom 05. Dezember 2022 hat das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung MV die rechtsaufsichtlichen Entscheidungen zur Nachtragshaushaltssatzung 2022 bekanntgegeben.

Der Gesamtbetrag der Kreditneuaufnahmen in Höhe von 28.869.200 EUR wurde vollständig genehmigt.
Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 37.053.200 EUR wurde teilweise in Höhe von 26.432.900 EUR genehmigt. Das bedeutet, dass alle neuen Verpflichtungsermächtigungen aus dem Nachtragshaushalt genehmigt sind. Für die mit der Genehmigung zum Haushalt im April 2022 zurückgestellten Genehmigungen bleibt unverändert die Inaussichtstellung einer nachträglichen Genehmigung auf Grundlage des Nachweises der erforderlichen Veranschlagungsreife.
Der für das Haushaltsjahr 2022 festgesetzte Höchstbetrag der Kassenkredite in Höhe von 20.000.000 EUR wurde mit dem Nachtragshaushalt nicht verändert und bleibt demzufolge unverändert genehmigt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 12. Dezember 2022 im Amtsblatt.

Weihnachtssingen und Winterzauber auf dem Alten Markt

Der Weihnachtsmarkt im Rathauskeller und auf dem Neuen Markt schließt am 22. Dezember. Auf dem Alten Markt bleiben die Händler, Anbieter und das Kulturzelt noch bis zum 8. Januar 2023 stehen und begrüßen zum "Winterzauber". Das Kulturzelt bietet weiterhin etwas für jeden Geschmack, von Märchenlesungen über Gesangsgruppen bis hin zu Livemusik.

Auf eine Aktion weist Herr Dr.-Ing. Badrow besonders hin. Am 23. Dezember ab 16:30 Uhr laden der Veranstalter SWS Stadtwerke Stralsund, die evangelische Fathers House Church Stralsund und die Hansestadt Stralsund zum gemeinsamen Weihnachtssingen auf den Alten Markt ein. Es beginnt mit einem musikalischen Programm der Kinder und Jugendlichen der evangelischen Gemeinde. Im Anschluss um 17 Uhr singen alle Anwesenden auf dem Alten Markt gemeinsam Weihnachtslieder. Dafür werden zuvor natürlich die Liedtexte verteilt. Das erste Stralsunder Weihnachtssingen soll zu einem Moment des besonderen Beisammenseins werden und alle gemeinsam auf das bevorstehende Weihnachtsfest einstimmen.

Der Oberbürgermeister nutzt die Gelegenheit, sich bei der Bürgerschaft für die konstruktive Zusammenarbeit und den Beschäftigten der Stadtverwaltung für die hervorgebrachten Ergebnisse zu bedanken. Er wünscht allen ein gesegnetes Weihnachtsfest, einen guten Rutsch ins kommende Jahr und viel Energie für 2023.

zu 7 Anfragen

zu 7.1 Garagen im Eigentum der Hansestadt Stralsund
Einreicher: Jens Kühnel, Fraktion AfD
Vorlage: kAF 0132/2022

Anfrage:
1. Wie viele Garagen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und an welchen Standorten?
2. Wie viele Garagen sind derzeit davon vermietet oder verpachtet?
3. Wie hoch sind Miete bzw. Pacht an den verschiedenen Standorten?
4. Wie hoch ist der Leerstand an den verschiedenen Standorten?
5. Welche Kosten hat die Stadt Stralsund für Unterhaltung, Instandsetzung und Beräumung von Garagen, die sich in ihrem Eigentum befinden?

Herr Kobsch beantwortet die Fragen wie folgt:

zu 1.:
Die Hansestadt Stralsund ist im Stadtgebiet Eigentümerin von insgesamt 1357 Garagen. Diese befinden sich an den Standorten Alte Richtenberger Straße, An der Kupfermühle, Andershof, Andershofer Ufer, Bertolt-Brecht-Straße, Boddenweg, Carl-Heydemann-Ring, Caspar-David-Friedrich-Ring/Lilientalstraße, Damaschkeweg/Heuweg/Krummer Weg, Dänholm, Strandstraße, Devin an der Bungalowsiedlung, Elisabethweg, Feldstraße, Frankendamm/Hühnerberg, Friedrich-List-Straße, Friedrich-Wolf-Straße, Gentzkowstraße, Greifswalder Chaussee/Nesebanzer Weg, Rostocker Chaussee, Hans-Fallada-Straße, Heinrich-Mann-Straße, Heinrich-von-Stephan-Straße, Hermann-Burmeister-Straße, Hugo-Wolf-Straße, Kedingshäger Straße/Händelstraße, Kleine Parower Straße, Kleiner Wiesenweg, Kurt-Tucholsky-Weg/Friedrich-Wolf-Straße, Müller-Grählert-Straße/Beethovenstraße, Philipp-Julius-Weg, Platz des Friedens, Prohner Straße (Flugplatz), Putbuser Weg, Richtenberger Chaussee, Rostocker Chaussee, Rudolf-Virchow-Straße/Bertolt-Brecht-Straße, Rudolf-Virchow-Straße/Otto-Fock-Straße, Sackgasse, Sicherweg, Tribseer Damm, Velgaster Weg, Vogelwiese/Gustav-Adolf-Straße, Vogelwiese/Lion-Feuchtwanger-Straße, Voigdehäger Weg, Wallensteinstraße, Zeisigweg.

zu 2.:
Von den 1357 Garagen im Eigentum der Hansestadt Stralsund sind 1165 vermietet oder verpachtet.

zu 3.:
Am Standort Prohner Straße (Flugplatz) beträgt die Miete bzw. Pacht 20 Euro monatlich, bei allen anderen Standorten 40 Euro monatlich.

zu 4.:
An insgesamt 30 verschiedenen Standorten gibt es keinen Leerstand. Bei den übrigen Anlagen sind nur wenige Garagen derzeit frei. Die meisten ungenutzten Garagen gibt es am Platz des Friedens und an der Prohner Straße (Flugplatz).

zu 5.:
Kosten fallen vor allem bei Reparaturen an den Garagen, für die Unterhaltung der Zufahrten oder bei der Beräumung von Abfällen im Garagenkomplex an. Diese Arbeiten werden überwiegend durch die Betriebshandwerker durchgeführt. Dazu wird keine gesonderte Statistik geführt, so dass zur Höhe der anfallenden Kosten keine Angaben gemacht werden können.

Es gibt keine Nachfrage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.2 Silvesterfeuerwerk 2022/2023
Einreicher: Birkhild Schönleiter, Fraktion AfD
Vorlage: kAF 0133/2022

Anfrage:

Wird es in diesem Jahr ein Feuerwerk zum Jahreswechsel 2022/2023 geben?

Herr Kretzschmar antwortet wie folgt:

Die Tourismuszentrale der Hansestadt Stralsund hat die Planungen und Anträge zur Durchführung eines Silvesterfeuerwerks am 31.12.2022 abgeschlossen.
Der Tradition folgend ist geplant, ein Silvesterfeuerwerk - nach 2 Jahren Durchführungsverbot - am 31.12.2022 um 18:30 auf der Nordmole zu zünden.
Der Termin ist auf der Internetseite der Tourismuszentrale veröffentlicht und wird in der Folge über weitere mediale Kanäle beworben.
Aufgrund der Baustelleneinrichtung auf der Hafeninsel wird dabei auf die Sundpromenade als Ort mit guter Sicht auf das Feuerwerk hingewiesen.

Frau Schönleiter hat keine Nachfrage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.3 zum Lindencenter
Einreicher: Mathias Miseler Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: kAF 0135/2022

Anfrage:

1. Wie sieht der genau Zeitplan der Umbauarbeiten aus?

2. Liegen die Bauarbeiten derzeit noch im Plan oder ist mit einer Verzögerung der Fertigstellung zu rechnen; und wenn ja, warum und wie lange?

3. Wie wird die Parkplatzsituation am Center gelöst (in einer vergangenen Anfrage kAF 0006/2022 hieß es dazu, dass die Stellplatzanlage angepasst werden sollen)?

Herr Dr. Raith antwortet wie folgt:

zu 1.:
Die Umbauarbeiten sind abgeschlossen. Ursprünglich war die Innutzungnahme der Bauaufsicht für den 08.12.2022 angezeigt, aber die Regalaufsteller und ähnliche Gewerke waren wohl nicht ganz fertig.

zu 2.:
Herrn Dr. Raith ist der Ablaufplan für die Bauarbeiten nicht bekannt und er kann daher keine Einschätzung abgeben, ob es Verzögerungen gab.

zu 3.:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde ein Stellplatznachweis geführt, durch die Bauaufsicht geprüft und vor Ort umgesetzt.

Herr Miseler dankt für die Beantwortung. Die Frage richtete sich jedoch vielmehr auf das Lindencenter und nicht auf den dort befindlichen Discounter. Insbesondere interessiert ihn die Parkplatzsituation um das gesamte Lindencenter, da mit dem Bau des Penny-Marktes

faktisch Parkplätze entfallen sind. Darüber hinaus erkundigt er sich nach der Absicht der Verwaltung, den Gehweg vor dem Lindencenter aufgrund des schlechten Zustandes zu sanieren.

Herr Dr. Raith bittet um Nachsicht, die Frage ggf. zur nächsten Sitzung zu beantworten.

Es gibt keine weitere Nachfrage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.4 Beurteilung der Möglichkeit zur Unternehmensansiedlung oder Neugründung im Bereich Schiffsrecycling im maritimen Gewerbepark Volkswerft Stralsund
Einreicher: Bernd Buxbaum Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: kAF 0136/2022

Anfrage:

1. Wie beurteilt die Verwaltung nach den ersten 8 Monaten seit dem Ankauf des Werftgeländes die Möglichkeiten der Industrieansiedlung im Bereich des Schiffsrecyclings?

2. Welche konkreten Schritte sind bisher zur Klärung der Zulässigkeit einer Industrieansiedlung im Bereich Schiffsrecycling unternommen worden?

3. Gibt es Erkenntnisse über Umstände die einer Ansiedlung, einer Zulassung oder das Betreiben eines Unternehmens für Schiffsrecycling auf dem Gelände des maritimen Gewerbeparks entgegenstehen? Wenn ja welche wären das?

Herr Dr. Raith beantwortet die kleine Anfrage wie folgt:

zu 1.:
Für die Werft liegt eine standortbezogene Genehmigung nach der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) als Anlage zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen (Schiffswerft) aus Metall mit einer Länge von 20 Metern oder mehr nach Nummer 3.18 des Anhangs 1 vor. Ein Recyclingbetrieb bedarf einer Genehmigung nach Nummer 8 der 4. BImSchV als Anlage zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen. Eine ergebnisoffene Prüfung im Rahmen der erforderlichen Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vorausgesetzt, kann zu den Möglichkeiten einer Industrieansiedlung im Bereich des Schiffsrecyclings zum jetzigen Zeitpunkt also keine Aussage gemacht werden.

zu 2.:
Der an einer Ansiedlung interessierte Betrieb hat Gespräche mit den Genehmigungsbehörden, hier vor allem das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern sowie das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (LM) als übergeordnete Dienststelle geführt – teilweise auch auf Vermittlung der Hansestadt Stralsund.
Dabei wurde u.a. erörtert, ob auf der Grundlage der vorliegenden Genehmigung nach Nummer 3.18 sowie unter Nachweis der Anforderungen aus EU-Verordnung 1257 (Artikel 13) unter noch zu definierenden Auflagen und Berichtspflichten ein Probebetrieb zugelassen werden kann, der gleichzeitig bereits für diese Zeit als zugelassener Betrieb für den Schiffsrückbau an die EU-Kommission gemeldet wird. Während des Probebetriebs könnten dann alle Daten und Erkenntnisse gesammelt und nötige Umbauten an der Halle veranlasst werden, um die finale Genehmigung als Abfallbeseitigungsanlage nach BImSchG zu

erhalten und damit zukünftig nahtlos vom Probebetrieb in den Produktivbetrieb übergehen zu können.
Belastbare schriftliche Aussagen hierzu liegen der Hansestadt bislang jedoch nicht vor.

zu 3.:
Da der gesamte Prozess der Schiffszerlegung neu und erheblich anders als auf bisherigen Werften erfolgen soll und des Weiteren eine deutlich stärkere Aufbereitung und Reinigung der Rohstoffe angestrebt ist, möchte Herr Dr. Raith ohne Kenntnis der genauen Planung sowie der sicherlich erforderlichen Fachgutachten zu möglichen Auswirkungen hierzu keine Prognosen anstellen.

Herr Buxbaum hat keine Nachfrage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.5 zur besseren Trennung von Fahrrad- und Fußgängerweg an der Sundpromenade
Einreicher: Henrik Gotsch, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0137/2022

Anfrage:

Plant die Verwaltung an der Sundpromenade, die Trennung von Fußgängern und Radfahrern zu optimieren?

1. Wenn ja, wie ist der Planungsstand?
2. Wenn nein, welche Fakten sprechen dagegen?

Herr Bogusch antwortet wie folgt:

Seitens der Stadtverwaltung ist eine Trennung von Fußgänger und Radfahrer entlang der Sundpromenade nicht vorgesehen. Beide parallel verlaufende Wege sind als Gehwege mit Zusatzzeichen „Radfahrer frei“ ausgewiesen.

Die Wege haben in der Benutzung unterschiedliche Vor- und Nachteile, unter anderem bezüglich der Oberflächenbefestigung, der Verschattung und der Blickbeziehungen, so dass eine feste Zuordnung der Wege immer in Teilen auf Ablehnung stoßen wird, weil unter Umständen beispielsweise sowohl Fußgänger und Radfahrer den befestigten Weg nutzen möchten, im Sommer den schattigeren Weg oder aber grundsätzlich den Weg der näher am Ufer verläuft. Es fällt daher schwer, eine für die Mehrheit zufriedenstellende Zuordnung der Wege durchzuführen.
Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsansprüche ist davon auszugehen, dass eine Wegetrennung nicht vollständig akzeptiert wird. Erfahrungen an anderer Stelle zeigen, dass Beschilderungen nicht ausreichen, um eine Trennung zu erreichen, es hierfür aber auch keine geeigneten baulichen Mittel gibt. Wenn durch verstärkten Kontrollaufwand eine ordnungswidrige Nutzung geahndet werden sollte, müsste bei den zahlreichen Querverbindungen die Beschilderung wiederholt werden, was einen größeren Schilderwald nach sich zieht.

Die Verwaltung ist daher zu dem Ergebnis gekommen, dass mit der vorhandenen Beschilderung Gehweg mit Zusatzeichen „Radfahrer frei“, die eine Nutzung für Radfahrer ermöglicht, aber dem Fußgänger Vorrang einräumt, der bestmögliche Kompromiss gewählt wurde.

Herr Gotsch fände es wünschenswert, dass auf dem geschotterten Weg die Durchfahrt für Radfahrende deutlich erschwert wird, so dass diese vorzugsweise den asphaltierten Bereich nutzen. Aus seiner Sicht ist eine zunehmende Gefahrenquelle zu verzeichnen.

Herr Bogusch wiederholt, dass es durchaus schwierig ist, mit baulichen Mitteln die Nutzung des geschotterten Weges durch Radfahrende einzuschränken. Nach seiner Wahrnehmung besteht die Tendenz, dass diese eher den asphaltierten Weg nutzen. Baulich sieht er keine Änderungsmöglichkeiten.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.6 Sirenenwarnanlagen in der Hansestadt Stralsund
Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0138/2022

Anfrage:

1. Wie weit ist der Aufbau der Sirenenwarnanlagen in der Hansestadt Stralsund vorangeschritten?

2. Welche Frist wurde zur Abrechnung der Fördermittel gesetzt?

3. Wann kann mit der Inbetriebnahme der Sirenenanlagen gerechnet werden?

Herr Tanschus antwortet wie folgt:

Vorbehaltlich der Beschlussfassung der Bürgerschaft in der heutigen Sitzung wird durch den Oberbürgermeister noch in diesem Jahr der Auftrag zur Errichtung von 20 Sirenenanlagen und deren Anbindung an den Digitalfunk beauftragt. Die Frist zur Abrechnung der Fördermittel läuft bis zum 31.12.2023.

Den genauen Bauablaufplan wird die Hansestadt Stralsund nach Auftragserteilung mit der Errichtungsfirma abstimmen. Da die Beschaffung von elektrischen Bauteilen derzeit hin und wieder mit Erschwernissen verbunden ist, möchte Herr Tanschus vor der Abstimmung mit der Firma keine verbindliche Zusage zur Fertigstellung der Gesamtmaßnahme machen. Ziel soll es jedoch sein, zum nächsten bundesweiten Warntag am 14. September 2023 (Donnerstag) die wesentlichen Maßnahmen abgeschlossen zu haben.

Herr Bauschke hat keine Nachfrage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.7 zum Ausbau und Entwicklung von Grundstücken und Wohngebieten unter Berücksichtigung der Energiewende
Einreicher: Thoralf Pieper, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0139/2022

Anfrage:

1. Werden bei der Entwicklung und Planung von Grundstücken und Wohngebieten unter der Berücksichtigung der Energiewende Änderungen vorgenommen?

2. Werden zum Beispiel noch Gasleitungen verlegt, werden Leitungsquerschnitte vergrößert oder mehr auf Fernwärme gesetzt?

3. Ergeben sich daraus veränderte Kosten bei der Erschließung und Vermarktung der Grundstücke (steigender Bodenpreis)?

Herr Dr. Raith beantwortet die Fragen im Zusammenhang wie folgt:

Grundsätzlich orientiert sich die Erschließungsplanung immer an den erkennbaren Anforderungen, die derzeit v.a. von Maßnahmen des Klimaschutzes getragen sind. Insofern ist die 2. Frage klar zu bejahen, dass nämlich heute von höheren Stromverbräuchen ausgegangen wird und Fernwärme gegenüber Gas bevorzugt wird, sofern ein Anschluss an einen Wärmeerzeuger oder der Aufbau eines Neuen wirtschaftlich darstellbar ist. Allerdings wurden im Rahmen der Klimafolgenanpassung in den letzten Jahren auch die für ein Starkregenereignis nachzuweisenden Abflussmengen erhöht. Zudem wirken sich umweltrechtliche Vorgaben, z.B. hinsichtlich des Gewässerschutzes, kostensteigernd aus. Allgemein führen die gestiegenen Anforderungen an die medientechnische Erschließung tendenziell zu höheren Kosten. Die in den letzten Jahren zu beobachtenden Bodenpreissteigerungen waren jedoch v.a. marktgetrieben. Auch der derzeit deutliche Anstieg der Baupreise ist durch die allgemeine Teuerung begründet und nicht auf geänderte Anforderungen zurückzuführen.

Herr Pieper hat keine Nachfrage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.8 zu den Pollern in Höhe Strandbad
Einreicherin: Heike Corinth, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: kAF 0142/2022

Anfrage:

Beabsichtigt die Verwaltung die Durchfahrt in Höhe des Strandbades, die für Fahrradfahrer durch Poller begrenzt ist, baulich zu verändern?

Herr Bogusch beantwortet die kleine Anfrage wie folgt:

Die Verwaltung plant, die Bügel beim Zugang zum Freizeitbereich Sundpromenade am Lindenrondell auszutauschen. Vorgesehen ist, längere Bügel einzubauen, die seitlich versetzt angeordnet werden, so dass eine gerade Durchfahrt nicht mehr möglich sein wird. Da aber ein Zugang für Rollstuhlfahrer und für Kinderwagen weiterhin ermöglicht werden soll, ist es nicht möglich, durch Einbau von Pollern oder Bügel eine Befahrung durch Radfahrer vollständig zu unterbinden.

Der Austausch der Bügel soll im ersten Quartal 2023 erfolgen.

Auf Nachfrage von Frau Corinth führt Herr Bogusch aus, dass für die Seite Schwedenschanze keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind. Eine einseitige Begrenzung sollte das Grundanliegen verdeutlichen.

Herr Gotsch findet es fraglich, warum diese Durchfahrtssperren an der Sundpromenade nicht möglich sein sollen.

Herr Bogusch erklärt, dass es an der Sundpromenade viele Zugänge zum Weg gibt. Zudem bestehen Zweifel, ob etwaige Absperrungen aufgrund der örtlichen Gegebenheit nicht einfach umfahren werden.

Herr Gotsch entgegnet, dass bauliche Veränderungen nur an vier Stellen erforderlich wären.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.9 Erneuerbare Energien in der Altstadt
Einreicherin: Friederike Fechner, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0140/2022

Anfrage:

1. Hat sich die Praxis der Genehmigung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen im denkmalgeschützten Altstadtbereich verändert und wenn ja, nach welchen Kriterien?
2. Unter welchen Voraussetzungen und Bedingungen sieht die Stadtverwaltung die Möglichkeit zur Installation von Mikro-Photovoltaik-Anlagen (sog. Balkonsolaranlagen) auch im Altstadtbereich Stralsunds, ohne den Welterbestatus zu gefährden?

Herr Dr. Raith beantwortet die Fragen wie folgt:

zu 1.:
Bei der Genehmigung von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind die Regelungen der Stadtverordnung Denkmalbereich „Altstadt Stralsund“ und der zum Schutz des UNESCO-Welterbes erlassenen Gestaltungssatzung einschlägig. Das überlieferte historische Erscheinungsbild der Altstadt wird maßgeblich geprägt durch Form und Deckung der Dächer, Fassaden, der charakteristische Gesamteindruck der kleinteiligen Dachlandschaft in Materialität und Farbigkeit. Als hohe Schutzgüter repräsentieren sie die Merkmale und die Authentizität der UNESCO-Welterbestätte Altstadt.

Anträge auf Zulassung wurden und werden in jedem Einzelfall in Bezug auf das denkmalschutzrechtliche Ziel der weitgehenden Freihaltung der historischen Dachlandschaft geprüft. In Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Verbandes der Landesdenkmalämter gelten folgende Grundsätze bei einer Genehmigungsprüfung: Die Flächen dürfen nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sein. Zu berücksichtigen sind dabei auch mögliche Blickbeziehungen von den öffentlich begehbaren Stadtkirchen. Die statische und brandschutztechnische Unbedenklichkeit insbesondere für historische Dachwerke ist nachzuweisen. Ein größerer Ermessensspielraum besteht bei Flachdächern und Nebengebäuden. Solaranlagen sind möglichst flächig, bündig sowie reversibel in die Dachfläche zu integrieren, mit matten Oberflächen und dunklen Konstruktionsteilen, u.U. farblich angepasst oder als Verbundmodell in Ziegeln auszuführen.

Vor dem Hintergrund der jüngsten Gesetzgebung ist der Abwägung, in wie weit der denkmalrechtlich begründete weitgehende Ausschluss von Photovoltaik- und Solarthermie-

Anlagen im Altstadtbereich im Rahmen von Abweichungen oder Befreiungen überwunden werden kann, größeres Gewicht beizumessen. In dem mit Wirkung zum 29. Juli 2022 neu gefassten § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) heißt es etwa zur besonderen Bedeutung der erneuerbaren Energie: „Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden."

Auf Seiten der Denkmalpflege ist anzuführen, dass der Schutz nicht nur auf einem nationalen Denkmalschutzgesetz beruht, sondern auf dem internationalen Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972, das 1975 in Kraft trat. In Deutschland wurde es 1977 durch Bundesgesetz ratifiziert. Die beigetretenen Staaten verpflichten sich, das auf ihrem Gebiet befindliche Welterbe selbst zu erfassen, zu schützen und zu erhalten. Die Bedeutung wird schon statistisch in der extremen Seltenheit der Welterbestätten sichtbar: schließlich sind in Deutschland nur 51 Stätten als Welterbe gelistet - darunter befinden sich neben Stralsund und Wismar lediglich 5 weitere historische Altstädte (Lübeck, Goslar, Bamberg, Quedlinburg, Regensburg).

Herr Dr. Raith wagt daher die Prognose, dass sich die Belange des Klimaschutzes bei vielen („normalen") Einzeldenkmälern in Zukunft durchsetzen werden und es hier wahrscheinlich eher um das „wie" als um das „ob" einer Ausstattung mit Photovoltaik gehen wird. Die wenigen exemplarischen Welterbestätten werden jedoch - ohne relevante Einbußen für den Klimaschutz - ausgespart bleiben müssen.

zu 2.:
Auch für Mikro-Photovoltaik-Anlagen gilt der Grundsatz, dass sie nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sein dürfen. Sie stellen aufgrund ihres Materials und Farbigkeit einen Fremdkörper am Gebäude dar, der geeignet ist, das Erscheinungsbild der Fassaden innerhalb der historischen Altstadt wesentlich zu beeinträchtigen.
Die sog. „Balkonkraftwerke" benötigen in der Altstadt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung, so dass eine Prüfung und Steuerung der Verträglichkeit mit dem Welterbe gesichert ist.

Frau Fechner dankt für die Beantwortung. Sie erkundigt sich, wann mit einer Aufweichung der bestehenden Regelungen zu rechnen ist.

Herr Dr. Raith wiederholt, dass zwei rechtliche Belange zu berücksichtigen sind, Klimaschutz und Welterbestätten. Die Belange der extrem seltenen Welterbestätten sind nicht vergleichbar mit dem normalen Denkmalschutz eines Einzeldenkmals. Aus seiner Sicht wird sich die Abwägung aufgrund der sehr seltenen Welterbestätten nicht eindeutig für den Klimaschutz neigen.

Herr Suhr erfragt, wo eine verträgliche Umsetzung erfolgen könnte.

Herr Dr. Raith führt aus, dass eine Umsetzung an den Stellen zulässig ist, die nicht sichtbar sind. Dies gilt für die bereits existenten Anlagen und wird auch zukünftig so gehandhabt werden. Er geht wiederholt auf das sehr hohe Schutzniveau der Welterbestätten ein.

Der Oberbürgermeister erklärt, dass in der Hansestadt Stralsund sinnvolle und effiziente Projekte umgesetzt werden. Die Nutzung der Photovoltaik wird an anderen Standorten sukzessive ausgebaut.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.10 Sanierung der Gorch Fock I
Einreicher: Jürgen Suhr, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0141/2022

Anfrage:

1. Wie ist der Stand zu Sanierung der Gorch Fock I?
2. Wie ist der Verhandlungsstand zum Kauf des Schiffes durch die Hansestadt Stralsund?

Herr Fürst beantwortet die kleine Anfrage wie folgt:

Am 13.12.2022 fand ein Abstimmungstermin zwischen den Vertretern der Zuwendungsgeber Bund (Beauftragte für Kultur und Medien), Land M-V (Wirtschaftsministerium), Eignerverein Tall Ship Friends und der Hansestadt Stralsund statt.

Aufgrund der geltenden Rahmenbedingungen im Zuwendungsrecht sowie der unterschiedlichen Verfahrensstände in den Antragsverfahren beim Bund und im Land wurde zwischen den Zuwendungsgebern ein Vorrang der Förderung des Projektes durch das Land M-V vereinbart.
Daraufhin hat das Wirtschaftsministerium M-V eine zeitnahe Übergabe des Zuwendungsbescheides an die Hansestadt Stralsund zugesichert. Das finanzielle Volumen dieses Bescheides wird antragsgemäß 10,56 Millionen Euro umfassen.

Eine weitere Förderung, vor allem für die denkmalpflegerischen Aufwendungen, befindet sich gegenwärtig in der Prüfung bei der BKM (Beauftragte für Kultur und Medien, Frau Claudia Roth).

Der Verein Tall Ship Friends hat auf diesem Abstimmungstermin sehr deutlich betont und durch Unterlagen nachgewiesen, dass er den Eigenanteil an der Förderung des Landes M-V finanziell leisten kann.
Die Zuwendungsgeber wurden informiert, dass der Kaufvertrag und der Betreibervertrag zwischen Tall Ship Friends e.V. und der Hansestadt Stralsund endverhandelt und bereits vom Vereinsvorstand des Vereins unterzeichnet sind.

In Abstimmung mit dem Oberbürgermeister schlägt Herr Fürst folgende Vorgehensweise vor: Sobald der rechtskräftige Zuwendungsbescheid des Landes M-V über die Förderung der „Gorch Fock I“ vorliegt, wird eine Bürgerschaftsvorlage zum Ankauf des Schiffes erarbeitet. Diese Vorlage wird als Anlage den Kaufvertrag, den Betreibervertrag und den Zuwendungsbescheid enthalten.

Parallel dazu wird von der Hansestadt Stralsund die EU-weite Ausschreibung der Werftleistung vorbereitet werden.

Herr Suhr hat keine Nachfrage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.11 Maßnahmen Försterhofer Heide
Einreicherin: Josefine Kümpers, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: kAF 0143/2022

Anfrage:

1. Welche Forst- und Rodungsarbeiten werden derzeit in der Försterhofer Heide durchgeführt und was ist die Begründung für diese Arbeiten?
2. Sind diese Arbeiten mit den zu beteiligenden Behörden abgestimmt und wurde diesen im Einvernehmen zugestimmt bzw. wurden die (naturschutz-)rechtlichen Grundlagen beachtet?
3. Handelt es sich bei der Försterhofer Heide um eine Ausgleichsfläche und wenn ja, für welche (Bau-)Projekte ist die Försterhofer Heide als Ausgleichsfläche eingestuft worden?

Herr Dr. Raith beantwortet die Fragen wie folgt:

zu 1.:
Der Wald im Eigentum der Hansestadt Stralsund wird durch Amt 68 ordnungsgemäß bewirtschaftet. Hierbei sind u.a. die Vorgaben des Managementplans zum Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1744-303 „Försterhofer Heide“ und hier insb. die Aktualisierung Fachbeitrag Wald von 2018 zu beachten, in der es zusammenfassend heißt: „Im wesentlich größeren nördlichen Waldteil … wurde durch den Vorbesitzer Bundesforst eine Anreicherung der Waldflächen mit Rotbuche und Traubeneiche durchgeführt. Aufgrund des längerfristigen Eigentumsüberganges an die Hansestadt Stralsund sind diese Flächen bisher nicht gepflegt worden. Die Verjüngung ist nicht mehr so zahlreich wie zum Zeitpunkt der Begründung und die Spätblühende Traubenkirsche hat sich flächendeckend ausgebreitet. Der Kiefernoberstand ist vor allem im Nordteil gekennzeichnet durch vorhandene Sturmholzmengen, die bisher nicht aufgearbeitet wurden. Da eine forstliche Nutzung für den Eigentümer jedoch möglich ist, sollte hier im Interesse der forstsanitären Situation das Sturmholz schnellstens aufgearbeitet werden. Die Verjüngungen von Eiche und Buche sollten schnellstmöglich vor der weiteren Ausbreitung bzw. dem starken Wuchsdruck der Spätblühenden Traubenkirsche geschützt werden.“
Die laufenden Maßnahmen haben eben dies zum Ziel. Aktuell war insbesondere die zu den invasiven Neophyten zählende Spätblühende Traubenkirsche auf dem besten Wege, die führende Baumart der Heide zu werden.

zu 2.:
Die Maßnahmen entsprechen den Regeln der guten fachlichen Praxis und wurden der UNB angekündigt. Ein Genehmigungsvorbehalt besteht bei forstlichen Maßnahmen nicht. Nach § 5 Nr. 3 der Landesverordnung über das Naturschutzgebiet "Försterhofer Heide" ist die ordnungsgemäße forstliche Nutzung der waldbestockten Flächen entsprechend den Grundsätzen und Zielen der naturnahen Forstwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern von den Verboten der Verordnung nicht berührt. Auch im Fachbeitrag Wald (Aktualisierung 2018) der Landesforst für das GGB 1744-303 Försterhofer Heide, welches zu rd. 50 % bewaldet ist, wird die forstwirtschaftliche Bedeutung ausdrücklich nicht eingeschränkt. Vielmehr ist die wesentliche, auch in den FFH-Managementplan des StALU (2016) nachrichtlich übernommenen Zielstellung in den Waldgebieten, wie bereits dargelegt, ein naturnaher Waldumbau unter Bekämpfung der Traubenkirsche.
Umso ärgerlicher ist es, dass die ganz entscheidend dem Naturschutz dienenden forstlichen Maßnahmen durch einen Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde polizeilich gestoppt wurden. Der Baustopp wurde noch am gleichen Tage als unbegründet wieder aufgehoben. Die durch die zeitweilige Arbeitsunterbrechung entstandenen Mehrkosten werden dem Landkreis von der Hansestadt in Rechnung gestellt werden. Gegen den handelnden Mitarbeiter wurde Dienstaufsichtsbeschwerde erhoben.

zu 3.:
Im nördlichen Waldteil der Försterhofer Heide wurde im Jahr 2001 eine Kompensationsmaßnahme im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens (OU Stralsund, 4. BA) durchgeführt, nämlich der Umbau eines Kiefernforstes zu einem naturnahen Wald durch Pflanzung von Buchen und Eichen mit Waldrandgestaltung.
Gemäß der Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) als Maßnahmeträgerin, dem Bundesforstamt Prora als ausführende Instanz und der Hansestadt Stralsund als Flächeneigentümerin über die Durchführung von Maßnahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung im Rahmen des Bundesverkehrswegebaus „handelt es sich um die mittelfristige Überführung eines Kiefernreinbestandes in einen naturnahen Laubmischwald, einschließlich Waldrandgestaltung auf insgesamt 30 ha und die Anlage eines Feuchtbiotops als Ausgleich für das durch den Straßenbau entstandene Kompensationsdefizit. Die Maßnahme ist auf die Dauer von 10 Jahren angelegt. Nach zehn Jahren erfolgt eine gemeinsame Schlussabnahme. Nach Abschluss der Maßnahme entstehen der Hansestadt keine über die normale forstwirtschaftliche Betreuung hinausgehende Aufwendungen im Zusammenhang mit der Unterhaltung der Kompensationsmaßnahme.“ Dementsprechend wurde auch keine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Die mit einem Genehmigungsdatum der UNB vom 29.11.2022 im Kompensations- und Ökokontoverzeichnis M-V eingetragene Maßnahme „Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht“ gibt es somit in dieser Form nicht. Auch gegen diese nachträglich vorgenommene Anlage bzw. Änderung des zugehörigen Datenblattes wird die Hansestadt daher Beschwerde einlegen. Abgesehen davon wäre ein Nutzungsverzicht allein aufgrund der sich ohne forstliche Maßnahmen massiv ausbreitenden Traubenkirsche auch naturschutzfachlich widersinnig.

Herr Suhr erkundigt sich nach der Zeitabfolge und inwieweit die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt ist.

Herr Dr. Raith führt aus, dass zwischen Kompensationsflächen und –maßnahmen unterschieden werden müsse. Die Maßnahme Waldumbau begann 2001 und war 2011 abgeschlossen. Die Hansestadt Stralsund hat der Umbaumaßnahme vertraglich zugestimmt, da das Interesse an der Entwicklung eines Laubmischwaldes besteht.
Nach Abschluss und Abnahme der Maßnahme erfolgte eine Überwucherung durch die Traubenkirsche. Aktuell wird die Traubenkirsche eingedämmt und der Bestand an Buche und Eiche nachgepflanzt, um dem Ziel eines naturnahen Laubmischwaldes näherzukommen. Grundsätzlich handelt es sich um einen nutzbaren Wald unter forstlicher Praxis einer naturnahen Waldwirtschaft. Es gab keine anderweitige Vereinbarung.

Auf Nachfrage von Herrn Philippen berichtet Herr Dr. Raith, dass Forstmaßnahmen in der Försterhofer Heide polizeilich gestoppt wurden. Die Hansestadt Stralsund hat sich daraufhin mit dem Landkreis als UNB ins Benehmen gesetzt.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 7.12 Frieren für den Frieden
Einreicher: Michael Adomeit, Einzelbürgerschaftsmitglied
Vorlage: kAF 0134/2022

Anfrage:

1. Wie wirkt sich die Absenkung der Raumtemperatur auf die Mitarbeitenden der Verwaltung aus?
2. Werden die alten Bausubstanzen der Verwaltungsgebäude auf etwaigen Schimmelpilzbefall kontrolliert?

Herr Mülling antwortet wie folgt:

zu 1.:
Das Zentrale Gebäudemanagement stellt seit Beginn der Heizperiode keine vermehrten Beschwerden oder Probleme im Zusammenhang mit den Norm-Innentemperaturen fest.

zu 2.:
Die aktuelle Situation stellt keine wesentliche Änderung gegenüber den bisherigen Arbeitsprozessen dar. Die Hausmeister und Hausmeisterdienste der jeweiligen Objekte sind, wie in der Vergangenheit auch, angewiesen, innerhalb ihrer täglichen und wöchentlichen Kontrollen auch auf etwaige Schimmelbildung zu achten.
Weiter sind auch die Ingenieure des Zentralen Gebäudemanagements sensibilisiert, mögliche Auswirkungen der reduzierten Raumtemperatur besonders zu berücksichtigen.

Herr Adomeit erfragt, ob ein Krankenstand von 70 Beschäftigten der Verwaltung (Stand Anfang Dezember) außergewöhnlich ist oder dem Niveau des Vorjahres entspricht.

Herr Mülling teilt mit, dass die konkreten Beschwerden der Mitarbeitenden vergleichbar zu den Vorjahren sind.

Der Oberbürgermeister ergänzt, dass die Werte annähernd dem Vorjahr entsprechen.

Herr Adomeit ist der Auffassung, dass in den privaten Bereichen aufgrund der erheblichen Mehrkosten für das Heizen die Schimmelbildung in den Räumen zunimmt. Es ist für ihn nicht vorstellbar, dass es keine Auswirkungen für die Bausubstanz der öffentlichen Gebäude geben soll. Dahingehend erkundigt er sich, ob regelmäßige Messungen der Luftfeuchtigkeit in den Innenräumen vorgenommen werden.

Herr Mülling führt dahingehend aus, dass in der Regel die Sichtkontrolle durchgeführt wird, mit Ausnahme der Gebäude mit entsprechender Ausrüstung.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

zu 8 Einwohnerfragestunde

Es liegt keine Einwohnerfrage zur Sitzung vor.

zu 9 Anträge

zu 9.1 Statistische Angaben im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund
Einreicher: Fraktion AfD
Vorlage: AN 0183/2022

Herr Fanter begründet kurz den Antrag.

Der Präsident stellt den Antrag AN 0183/2022 wie folgt zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, statistische Angaben über die Stralsunder Einwohner im Stralsunder Amtsblatt in der Druck- und der Onlineausgabe zu veröffentlichen.

Abstimmung: Mehrheitlich abgelehnt

zu 9.2 Forderungsliste zur Entlastung der Bürger
Einreicher: Fraktion AfD
Vorlage: AN 0187/2022

Der Antrag wurde unter TOP 2 durch den Einreicher zurückgezogen.

zu 9.3 Prüfantrag Wasserspielplatz
Einreicherin: Heike Corinth, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0186/2022

Frau Corinth erläutert den Antrag ausführlich. Das Lebenselement Wasser könnte Kindern spielerisch vermittelt werden.

Frau Kindler begrüßt den Antrag und signalisiert die Zustimmung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI.

Herr Paul lässt über den Antrag AN 0186/2022 abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, an der Sundpromenade oder einem anderen geeigneten Ort in der Hansestadt Stralsund, einen Wasserspielplatz einzurichten.
Das Ergebnis der Prüfung ist bis zum 31. März 2023 im Ausschuss für Bildung, Hochschule und Digitalisierung sowie im Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung vorzustellen.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-12-1006

zu 9.4 zur Sanierung der Trauerhalle
Einreicher: Henrik Gotsch, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0197/2022

Änderungsantrag zur Vorlage AN 0197/2022 "zur Sanierung Trauerhalle"
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0201/2022

Herr Gotsch begründet den vorliegenden Antrag AN 0197/2022. Die Gebäude auf dem Zentralfriedhof sind in einem energetisch desolaten Zustand. Er wirbt um Zustimmung zum Antrag.

Frau Kindler berichtet von einer Vor-Ort-Besichtigung des Betriebsausschusses auf dem Städtischen Zentralfriedhof. Die von Herrn Gotsch vorgetragenen Zustände kann sie nur bestätigen. Da im ursprünglichen Antrag nur die Trauerhalle erfasst ist, hat die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI die Ergänzung eingebracht, den kompletten Gebäudebestand zu erfassen.

Herr Gotsch zeigt sich mit der eingebrachten Ergänzung einverstanden.

Der Präsident stellt den Antrag AN 0201/2022 wie folgt zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Fördermöglichkeiten es für eine energetische Sanierung des gesamten Gebäudebestandes, inklusive der Trauerhalle, des Stralsunder Zentralfriedhofs gibt.

Das Ergebnis soll dem Betriebsausschuss und dem Ausschuss für Finanzen und Vergabe vorgestellt werden.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-12-1007

zu 9.5 Flächenkorridor Solarparks
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0196/2022

Der Antrag AN 0196/2022 wurde unter TOP 2 durch die einreichende Fraktion zurückgezogen.

zu 9.6 Übernachtungssteuer bis zur Vorlage des Tourismusgesetzes aussetzen
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Vorlage: AN 0198/2022

Der Antrag AN 0198/2022 wird im Zusammenhang mit der Beschlussvorlage B 0057/2022 unter TOP 12.1 behandelt.

zu 9.7 Bedürftige Familien finanziell unterstützen
Einreicher: Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: AN 0193/2022

Frau Bartel erläutert den Antrag. Sie ist erfreut, dass Weihnachtsmärkte wieder erlebbar sind. Das Eilenburger-Modell könnte auch für die Hansestadt Stralsund als Ergänzung interessant sein. Frau Bartel wirbt um Zustimmung zum Antrag.

Frau von Allwörden führt aus, dass mit der Stadtwette bereits ein großartiges Modell in Stralsund existiert, weil alle Kinder davon profitieren. Im Rahmen der Möglichkeiten des Strelapasses ist auch der Tierpark für Kinder bedürftiger Familien erlebbar. Zusammenfassend ist das Stralsunder Modell bereits weitreichender und einfacher. Die Fraktion CDU/FDP wird dem Antrag AN 0193/2022 nicht folgen.

Herr Kühnel schließt sich für die Fraktion AfD den Ausführungen an. Er ist der Auffassung, dass alle Kinder gleichbehandelt werden sollten.

Frau Bartel weist darauf hin, dass der Antrag offen formuliert ist. Sie bestätigt, dass in Stralsund bereits ein positives Modell existiert. Gleichwohl ist es für sie unverständlich, dass über eine mögliche Ergänzung nicht debattiert werden kann.

Herr Buxbaum vertritt die Auffassung, dass auch großartige Modelle verbessert werden können. Das Eilenburger Modell bietet mehr Flexibilität in Zeit und Art der Nutzung der Wertcoupons. Er plädiert für eine Prüfung des Antrages.

Frau Kindler und Frau Kothe-Woywode sprechen sich für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI für den Prüfantrag aus.

Der Präsident stellt fest, dass kein weiterer Redebedarf besteht und lässt über den Antrag AN 0193/2022 abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen,

1. ob das Eilenburger Modell, zur Unterstützung von bedürftigen Familien zum Besuch des Weihnachtsmarktes, in Stralsund ab 2023 umsetzbar ist.

2. Das Prüfergebnis ist dem Kulturausschuss im Zusammenhang mit der Auswertung des Weihnachtsmarktes 2022 vorzustellen.

3. Des Weiteren sind die Ausschüsse für Familie, Soziales und Gleichstellung und der Ausschuss für Finanzen und Vergabe mit einzubeziehen.

Abstimmung: Mehrheitlich abgelehnt

zu 9.8 zur Abberufung nach § 32 (3) KV M-V
Einreicher: Thoralf Pieper, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0181/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Alexander Buschner wird als Mitglied aus dem zeitweiligen Ausschuss Volkswerft abberufen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1008

zu 9.9 zur Abberufung nach § 32 (3) KV M-V
Einreicher: Thoralf Pieper, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0182/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Alexander Buschner wird als Stellvertreter im Ausschuss für Bildung, Hochschule und Digitalisierung abberufen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1009

zu 9.10 zur Wahl eines Mitglieds in den Ausschuss für Finanzen und Vergabe
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0168/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Henrik Gotsch wird als Mitglied in den Ausschuss für Finanzen und Vergabe gewählt.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1010

zu 9.11 zur Wahl eines Mitglieds in den Ausschuss für Stadtmarketing
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0169/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Erik Schwiderski wird als Mitglied in den Ausschuss für Stadtmarketing gewählt.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1011

zu 9.12 zur Wahl eines Mitglieds in den Betriebsausschuss
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0170/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Thorsten Nessler wird als Mitglied in den Betriebsausschuss gewählt.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1012

zu 9.13 zur Wahl eines Vertreters in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0171/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Volker Borbe wird als Vertreter in den Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben gewählt.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1013

zu 9.14 zur Wahl eines Vertreters in den Rechnungsprüfungsausschuss
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0172/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Thorsten Nessler wird als Vertreter in den Rechnungsprüfungsausschuss gewählt.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1014

zu 9.15 zur Wahl einer Vertreterin in den Stadtkleingartenausschuss
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0173/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Frau Simone Zaepernick-Risch wird als Vertreterin in den Stadtkleingartenausschuss gewählt.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1015

zu 9.16 zur Wahl eines Vertreters in den Betriebsausschuss
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0184/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Erik Schwiderski wird als Vertreter in den Betriebsausschuss gewählt.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1016

zu 9.17 Wahl eines Mitgliedes in den Ausschuss für Sport
Einreicher: DIE LINKE/SPD Fraktion
Vorlage: AN 0191/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

In den Ausschuss für Sport wird gewählt:

Herr **Thomas Melms**

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1017

zu 9.18 Wahl eines Mitgliedes in den Kulturausschuss
Einreicher: Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: AN 0192/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Als Mitglied in den Kulturausschuss wird gewählt.

Frau **Quintana Schmidt**.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1018

zu 9.19 Wahl eines Stellvertreters in den Sportausschuss
Einreicher: Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: AN 0195/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Als Stellvertreter in den Sportausschuss wird gewählt:

Frau **Maria Quintana Schmidt**

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1019

zu 9.20 zur Bestellung eines Mitglieds im Aufsichtsrat der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0174/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Thoralf Pieper wird als Mitglied in den Aufsichtsrat der Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH bestellt.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1020

zu 9.21 zur Bestellung eines Mitglieds in den Aufsichtsrat der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0175/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Henrik Gotsch wird als Mitglied in den Aufsichtsrat der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft mbH bestellt.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1021

zu 9.22 Bestellung eines Mitgliedes in den Verwaltungsrat Deutsches Meeresmuseum
Einreicher: Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: AN 0190/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

In den Verwaltungsrat Deutsches Meeresmuseum wird als Vertreter bestellt:

Herr **Thomas Melms**

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1022

zu 10 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen des Hauptausschusses und des Oberbürgermeisters

Es liegen keine Dringlichkeitsentscheidungen des Hauptausschusses und des Oberbürgermeisters zur Genehmigung vor.

zu 11 Behandlung der unerledigten Punkte der letzten Tagesordnung

Es liegen keine unerledigten Punkte der letzten Tagesordnung vor.

zu 12 Behandlung von Vorlagen

zu 12.1 Satzung über die Erhebung einer Übernachtungssteuer in der Hansestadt Stralsund (Übernachtungssteuersatzung) Vorlage: B 0057/2022

Gemäß Beschlussfassung über die Tagesordnung unter TOP 3 erfolgt eine gemeinsame Beratung der TOP 9.6 (AN 0198/2022) und TOP 12.1 (B 0057/2022).

Herr Suhr beantragt Rederecht für Herrn Sadewater (DEHOGA).

Abstimmung: mehrheitlich abgelehnt

Herr Buxbaum berichtet, dass die Thematik unter Anhörung der Betroffenen vielfach in den Ausschüssen behandelt wurde und geht auf die angespannte Situation in der Tourismusbranche ein. Durch die Ausschüsse für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben sowie Finanzen und Vergabe ist keine Empfehlung zur Beschlussfassung gegeben worden.
Das Ansinnen des Antrags AN 0198/2022 (TOP 9.6) der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI wird durch die Fraktion DIE LINKE./SPD begrüßt.
Eine reine Verschiebung des Datums des Inkrafttretens der Übernachtungssteuersatzung würde die Möglichkeit der Prüfung weiterer Finanzierungsmodelle nicht wahrnehmen.
Herr Buxbaum wirbt um Zustimmung zum Antrag AN 0198/2022. Gleichzeitig bedauert er, dass dem Rederecht für Herrn Sadewater nicht stattgegeben wurde.

Herr Suhr bestätigt, dass die Thematik intensiv beraten wurde. Fraktionsübergreifend wird die Einschätzung vertreten, dass eine Tourismusfinanzierung für die Hansestadt Stralsund notwendig ist. Die Auffassungen zum zu wählenden Instrument sind jedoch unterschiedlich.
Herr Suhr geht auf die Bestrebungen des Landes M-V ein, ein Tourismusgesetz einzuführen. Eine Übernachtungssteuersatzung wäre damit obsolet und der damit verbundene Aufwand für die Verwaltung und die Tourismusbranche somit unverhältnismäßig.
Er zeigt sich überrascht, dass seitens der Fraktion CDU/FDP kein Änderungsantrag zur Vorlage eingebracht wurde, da in der Debatte erkennbar schien, dass die Tendenz zu einer späteren Einführung der Satzung bestünde.
Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI wird die Vorlage B 0057/2022 ablehnen. Der Antrag AN 0198/2022 ist als Angebot zu verstehen, ein anderes Instrument der Tourismusfinanzierung zu eruieren.
Herr Suhr beantragt für seine Fraktion die namentliche Abstimmung der Vorlage B 0057/2022.

Herr Dr. Zabel führt aus, dass die rechtliche Situation nunmehr geklärt ist und die Übernachtungssteuersatzung folgerichtig auf der Tagesordnung steht. Zur Kurabgabe macht

er deutlich, dass diese unter den jetzigen Bedingungen zu erheblichen Problemen in der Hansestadt Stralsund führen würde. Gleichwohl hält sich die Fraktion CDU/FDP offen, in einer der kommenden Bürgerschaftssitzungen einen entsprechenden Antrag zur Prüfung einer Kurabgabe zu stellen.
Herr Dr. Zabel macht zudem deutlich, dass durch die Hansestadt Stralsund in den vergangenen Jahren erhebliche Investitionen in die touristische Infrastruktur getätigt wurden. Auch in der Hansestadt Greifswald wird zum 01.04.2023 eine Übernachtungssteuersatzung eingeführt.
Herr Dr. Zabel findet die Frage nachvollziehbar, inwieweit das eingenommene Geld zielgerichtet eingesetzt wird. Dahingehend verweist er auf die Verantwortung der Bürgerschaft und ihre Möglichkeiten der Einflussnahme. Vorstellbar wäre es, Mittel für die kostenlose Nutzung des ÖPNV durch die Gäste der Stadt einzusetzen.
Herr Dr. Zabel stellt für die Fraktion CDU/FDP nachfolgenden Änderungsantrag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Satzung zur Erhebung einer Übernachtungssteuer in der Hansestadt Stralsund (Übernachtungssteuersatzung). Die Einführung soll zum 01.09.2023 erfolgen.

Herr Dr. Zabel betont die Wichtigkeit, die Thematik vor Einführung der Satzung in den Ausschüssen zu begleiten, um einen aktuellen Stand zur Entwicklung des Tourismus in der Hansestadt Stralsund zu erhalten.

Herr Haack erinnert an das Haushaltskonsolidierungskonzept aus dem Jahr 2011. Mit der vorliegenden höchstrichterlichen Entscheidung ist es richtig, die Übernachtungssteuersatzung zu beschließen. Herr Haack bestätigt die Einschätzung, dass durch die Hansestadt Stralsund viel im Interesse des Tourismus investiert wurde. Finanziert wurde dies durch Steuergelder der Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Stralsund.
Herr Haack hält es für keinen guten Ansatz, weiter abzuwarten. Zur Einführung einer Tourismusabgabe durch das Land M-V stellt er klar, dass diese aus seiner Sicht einen Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung darstellt. Des Weiteren führt die Verteilung durch das Land zu Unsicherheiten.
Die Positionierung der IHK zur Thematik hält Herr Haack für nicht repräsentativ. Er ist als Mitglied der IHK nicht befragt worden, fühlt sich somit in der Angelegenheit nicht durch die IHK vertreten.
Herr Haack zeigt sich optimistisch, dass die Vorlage zur Übernachtungssteuersatzung beschlossen wird. Den Unternehmen wird aus seiner Sicht nichts weggenommen, da final der Gast bezahlt.
Die Fraktion Bürger für Stralsund wird der Beschlussvorlage B 0057/2022 zustimmen. Dem Änderungsantrag der Fraktion CDU/FDP kann seine Fraktion folgen.

Herr Danter geht auf die Option einer Kurabgabe ein. Mit der Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) sind Spielräume eröffnet worden.

Herr Buxbaum nimmt Bezug auf die Wortmeldung von Herrn Haack. Die Vollversammlung der IHK zu Rostock hat sich bereits 2011 gegen eine derartige Steuer ausgesprochen. Hinsichtlich der Investitionen der Hansestadt Stralsund in die touristische Infrastruktur ist Herr Buxbaum der Auffassung, dass auch die Stralsunderinnen und Stralsunder sowie die Hansestadt Stralsund davon partizipieren.

Herr Dr. Zabel macht zur Wortmeldung von Herrn Danter deutlich, dass die Fraktion CDU/FDP eine weitere Prüfung einer Kurabgabe nicht kategorisch ablehnt. Gleichwohl sollte die Entscheidung zur Übernachtungssteuersatzung nicht weiter verschoben werden.

Der Präsident lässt über den Antrag AN 0198/2022 (TOP 9.6) abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Beratung und Beschlussfassung zur Vorlage B 0057/2022 „Satzung über die Erhebung einer Übernachtungssteuer in der Hansestadt Stralsund (Übernachtungssteuersatzung)“ wird bis zur Vorlage des Tourismusgesetzes ausgesetzt.

Darüber hinaus wird der Oberbürgermeister gebeten, die Bedingungen zur Einführung einer gästebezogenen Kurabgabe zu prüfen und die Bürgerschaft zu den Ergebnissen zu unterrichten.

Abstimmung: Mehrheitlich abgelehnt

Abschließend stellt Herr Paul die Vorlage B 0057/2022 einschließlich des Änderungsantrages der Fraktion CDU/FDP namentlich zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Satzung zur Erhebung einer Übernachtungssteuer in der Hansestadt Stralsund (Übernachtungssteuersatzung).
Die Einführung soll zum 01.09.2023 erfolgen.

Namentliche Abstimmung

Ja (22)

Paul, Peter	Fraktion CDU/FDP
Adomeit, Michael	Einzelbürgerschaftsmitglied WG Adomeit
Bauschke, Stefan	Fraktion CDU/FDP
Borbe, Volker	Fraktion CDU/FDP
Chill, Kerstin	Fraktion Bürger für Stralsund
Corinth, Heike	Fraktion CDU/FDP
Ehlert, Sabine	Fraktion Bürger für Stralsund
Fanter, Frank	Fraktion AfD
Gotsch, Henrik	Fraktion CDU/FDP
Haack, Thomas	Fraktion Bürger für Stralsund
Hofmann, Maik	Fraktion Bürger für Stralsund
Kuhn, Rüdiger	Einzelbürgerschaftsmitglied
Lindner, Detlef	Fraktion Bürger für Stralsund
Philippen, Michael	Fraktion Bürger für Stralsund
Pieper, Thoralf	Fraktion CDU/FDP
Rietesel, Tino	Fraktion Bürger für Stralsund
Runge, Harald	Fraktion AfD
Schönleiter, Birkhild	Fraktion AFD
Schulz, Thomas	Fraktion Bürger für Stralsund
Schwarz, Maximilian	Fraktion CDU/FDP
von Allwörden, Ann Christin	Fraktion CDU/FDP
Zabel, Ronald, Dr. med.	Fraktion CDU/FDP

Nein (14)

Bartel, Ute	Fraktion DIE LINKE./SPD
Buxbaum, Bernd	Fraktion DIE LINKE./SPD
Carstensen, Heike, Dr.	Fraktion DIE LINKE./SPD
Danter, Kai	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Fechner, Friederike	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Kindler, Anett	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Kothe-Woywode, Sandra, Assessore jure	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI
Kühl, Andrea	Fraktion DIE LINKE./SPD
Lange, Sebastian	Fraktion DIE LINKE./SPD
Melms, Thomas	Fraktion DIE LINKE./ SPD

Miseler, Mathias	Fraktion DIE LINKE./SPD
Quintana Schmidt, Marc	Fraktion DIE LINKE./SPD
Quintana Schmidt, Maria	Fraktion DIE LINKE./SPD
Suhr, Jürgen	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Enthaltung (3)

Klingschat, Ralf	Fraktion CDU/FDP
Kühnel, Jens	Fraktion AfD
Ruddies, Daniel	Fraktion CDU/FDP

Abstimmung: 22 Zustimmungen 14 Gegenstimmen 3 Stimmenthaltungen
2022-VII-12-1023

zu 12.2 Dritte Satzung zur Änderung der Satzung der Hansestadt Stralsund über die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren
Vorlage: B 0084/2022

Herr Danter erfragt zur Kalkulation, wie zukünftig eine Unterdeckung, so wie im Jahr 2019, vermieden werden kann.

Herr Bogusch erläutert, dass 2019 einmalig eine Sondersituation vorlag. Begründet wird dies mit der Umstellung der Straßenreinigung in Eigenregie durch die Hansestadt Stralsund. Es ist jetzt möglich, alle 2 Jahre eine rechtssichere Kalkulation vorzunehmen.

Herr Paul stellt die Vorlage B 0084/2022 wie folgt zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die dritte Satzung zur Änderung der Satzung der Hansestadt Stralsund über die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren (Straßenreinigungsgebührensatzung) unter Kenntnisnahme und Billigung der beigefügten Kalkulation.

Abstimmung: 39 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen
2022-VII-12-1024

zu 12.3 Erhöhung des Abwasserentgeltes in der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0079/2022

Herr Danter geht auf eine Kompensationsmaßnahme für den Bau der Pipeline Nord Stream 2 ein, für die die REWA bis einschließlich 2021 jährlich 300 T € für Filteranlagen erhalten hat. Er erkundigt sich dahingehend, ob der Oberbürgermeister an die Landesregierung herangetreten sei, um einen Ausgleich für die nun wegfallenden 300 T € zu erhalten.

Herr Dr.-Ing. Badrow verweist auf einen entsprechenden Bürgerschaftsbeschluss, woraufhin er auch Kontakt mit dem Land aufgenommen hat. Im Ergebnis liegen Teilzahlungen vor. Künftig wird dies jedoch nicht mehr der Fall sein.

Es gibt keinen weiteren Redebedarf.

Herr Paul lässt über die Vorlage B 0079/2022 abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt unter Kenntnisnahme und Billigung der beigefügten Kalkulation die im anliegenden Preisblatt der REWA Stralsund GmbH benannten Abwasserentgelte ab 01. Januar 2023.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1025

zu 12.4 Kulturkonzept STRALSUND 2034
Vorlage: B 0060/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund bekennt sich zur Förderung von Kunst und Kultur, begrüßt die im Beteiligungsprozess erarbeiteten Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen und beschließt das Kulturkonzept STRALSUND 2034 gemäß Anlage.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1026

zu 12.5 Beschluss über die Begründung der Mitgliedschaft im IDR - Institut der Rechnungsprüfer und Rechnungsprüferinnen in Deutschland e.V.
Vorlage: B 0071/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Begründung der Mitgliedschaft im Institut der Rechnungsprüfer und der Rechnungsprüferinnen in Deutschland e.V..

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1027

zu 12.6 Beschluss über die Begründung der Mitgliedschaft beim Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung
Vorlage: B 0077/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Begründung der Mitgliedschaft beim Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1028

zu 12.7 Bestellung Gleichstellungsbeauftragte
Vorlage: B 0096/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Frau Olga Fot wird mit Wirkung vom 01.01.2023 - für die Dauer der Abwesenheit der bestellten Gleichstellungsbeauftragten - zur Gleichstellungsbeauftragten bestellt. Die Bestellung erlischt davon unabhängig zu dem Zeitpunkt, zudem das Arbeitsverhältnis mit der Hansestadt Stralsund endet.

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2022-VII-12-1029

zu 12.8 Bestellung zum Smart-City-Beauftragten
Vorlage: B 0095/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Herr André Huysmann, Teamleiter Kommunikation und Innovation der SWS Stadtwerke Stralsund GmbH wird zum Smart-City-Beauftragten der Hansestadt Stralsund bestellt.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die durch den Smart-City-Beauftragten zu verfeinernde und abzustimmende Smart-City-Strategie der Hansestadt Stralsund bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 der Stralsunder Bürgerschaft zur Bestätigung vorzulegen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1030

zu 12.9 Zustimmung zur Wahl des stellvertretenden Wehrführers der Freiwilligen Feuerwehr der Hansestadt Stralsund und Ernennung zum Ehrenbeamten 2022
Vorlage: B 0066/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund bestätigt die Wahl des stellvertretenen Ortswehrführers und beruft den Kameraden Johannes Zeuner für die Dauer von 6 Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis. Der stellvertretene Ortswehrführer erhält eine Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 85,00 EUR.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1031

zu 12.10 Bewilligung überplanmäßiger Auszahlungen für den Küstenradwanderweg Stralsund, Abschnitt nach Sundhagen
Vorlage: H 0115/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Einordnung einer überplanmäßigen investiven Auszahlung für den Bau des Küstenradwanderweges Stralsund, Abschnitt nach Sundhagen in Höhe von 75.000,- EUR für die die Maßnahme Nr. 11-6060-0022 in den Haushalt 2022 wird zugestimmt. Die Deckung wird aus der Maßnahme Nr. 22-6060-0014 herangezogen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1032

zu 12.11 Bewilligung überplanmäßiger Auszahlungen für die Beschaffung einer Drehleiter
Vorlage: H 0133/2022

Ohne Wortmeldungen wird folgender Beschluss gefasst:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Einordnung einer überplanmäßigen investiven Auszahlung für die Beschaffung einer Drehleiter in Höhe von 200.000,00 EUR für die Maßnahme Nr. 21-3090-0002 in den Haushalt 2022 wird zugestimmt. Die Deckung wird aus der Maßnahme 20-3090-0009 herangezogen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen
2022-VII-12-1033

zu 13 Verschiedenes

Herr Dr.-Ing. Badrow teilt mit, dass vom 24.12.2022 bis 26.12.2022 die Kirchtürme der Stadt beleuchtet werden. Die im Stadtgebiet installierten Sterne werden noch bis 08.01.2023 leuchten und anschließend abgebaut werden.

Auf Nachfrage von Herrn Philippen nimmt der Präsident Bezug auf ein Schreiben des Innenministeriums M-V. Als Reaktion auf den Beschluss der Bürgerschaft, das Rathaus der Hansestadt Stralsund für Friedensgespräche zur Verfügung zu stellen, gab es Hinweise zur Befassungs- und Verbandskompetenz der Bürgerschaft.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

zu 14 Ausschluss der Öffentlichkeit, Eintritt in den nichtöffentlichen Teil

Herr Paul verabschiedet die Öffentlichkeit und leitet in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung ein.

zu 16 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntmachung der Ergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil

Der Präsident stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass im nichtöffentlichen Teil der Sitzung die Vorlagen B 0081/2022, B 0089/2022, B 0094/2022, B 0098/2022 und H 0127/2022 gemäß Beschlussvorschlag beschlossen worden sind.

zu 17 Schluss der Sitzung

Herr Paul dankt für die Mitarbeit und beendet die 12. Sitzung der Bürgerschaft.

gez. Peter Paul Präsident der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund	gez. Thomas Schulz 1. Stellvertreter des Präsidenten der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund	gez. Steffen Behrendt Protokollführung

TOP Ö 7.1

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0135/2022
öffentlich

Titel: zum Lindencenter

Einreicher: Mathias Miseler Fraktion DIE LINKE/SPD

Federführung:	Fraktion DIE LINKE./SPD	Datum:	30.11.2022
Bearbeiter:	Miseler, Mathias		

Einreicher:	Herr Miseler

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

1. Wie sieht der genau Zeitplan der Umbauarbeiten aus?

2. Liegen die Bauarbeiten derzeit noch im Plan oder ist mit einer Verzögerung der Fertigstellung zu rechnen; und wenn ja, warum und wie lange?

3. Wie wird die Parkplatzsituation am Center gelöst (in einer vergangenen Anfrage kAF 0006/2022 hieß es dazu, dass die Stellplatzanlage angepasst werden sollen)?

Begründung:

Öffentliches Interesse.

TOP Ö 7.1

Auszug aus der Niederschrift
über die 12. Sitzung der Bürgerschaft am 15.12.2022

Zu TOP: 7.3
zum Lindencenter
Einreicher: Mathias Miseler Fraktion DIE LINKE/SPD
Vorlage: kAF 0135/2022

Anfrage:

1. Wie sieht der genau Zeitplan der Umbauarbeiten aus?

2. Liegen die Bauarbeiten derzeit noch im Plan oder ist mit einer Verzögerung der Fertigstellung zu rechnen; und wenn ja, warum und wie lange?

3. Wie wird die Parkplatzsituation am Center gelöst (in einer vergangenen Anfrage kAF 0006/2022 hieß es dazu, dass die Stellplatzanlage angepasst werden sollen)?

Herr Dr. Raith antwortet wie folgt:

zu 1.:
Die Umbauarbeiten sind abgeschlossen. Ursprünglich war die Innutzungnahme der Bauaufsicht für den 08.12.2022 angezeigt, aber die Regalaufsteller und ähnliche Gewerke waren wohl nicht ganz fertig.

zu 2.:
Herrn Dr. Raith ist der Ablaufplan für die Bauarbeiten nicht bekannt und er kann daher keine Einschätzung abgeben, ob es Verzögerungen gab.

zu 3.:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde ein Stellplatznachweis geführt, durch die Bauaufsicht geprüft und vor Ort umgesetzt.

Herr Miseler dankt für die Beantwortung. Die Frage richtete sich jedoch vielmehr auf das Lindencenter und nicht auf den dort befindlichen Discounter. Insbesondere interessiert ihn die Parkplatzsituation um das gesamte Lindencenter, da mit dem Bau des Penny-Marktes faktisch Parkplätze entfallen sind. Darüber hinaus erkundigt er sich nach der Absicht der Verwaltung, den Gehweg vor dem Lindencenter aufgrund des schlechten Zustandes zu sanieren.

Herr Dr. Raith bittet um Nachsicht, die Frage ggf. zur nächsten Sitzung zu beantworten.

Es gibt keine weitere Nachfrage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Steffen Behrendt

Stralsund, 06.01.2023

TOP Ö 7.2

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0001/2023
öffentlich

Titel: Netzstörung am 14.12.2022 in Stralsund
Einreicher: Michael Adomeit

Federführung:	Einzelbürgerschaftsmitglied Adomeit	Datum:	03.01.2023
Bearbeiter:	Adomeit, Michael		

Einreicher:	Herr Adomeit

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

1. Was war die Ursache für die Netzstörung am 14.12.2022 in Stralsund?
2. Wer ist haftbar für etwaige Schäden, die durch Netzstörungen (z.B. IT-Technik) entstehen können?

Begründung:

Am 14.12.2022 kam es abends zu einer kurzzeitigen Netzstörung in Stralsund. In diesem Zusammenhang fiel die Fernseh- und IT-Technik in Stralsund aus.

Michael Adomeit
Einzelbürgerschaftsmitglied

TOP Ö 7.3

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0002/2023
öffentlich

Titel: zu den Stadtteichen
Einreicher: Ute Bartel, Fraktion DIE LINKE./SPD

Federführung:	Fraktion DIE LINKE./SPD	Datum:	09.01.2023
Bearbeiter:	Bartel, Ute		

Einreicher:	Frau Bartel

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

1. Bei der Beantwortung der Anfrage kAF 0079/2022 wurde mitgeteilt, dass im September 2022 Gespräche mit dem Landkreis geplant gewesen seien, um die Stagnation des Sanierungskonzeptes des Kleinen Frankenteiches zu überwinden. Welche Ergebnisse erzielten die Gespräche?

2. Bei der Beantwortung wurde ebenfalls mitgeteilt, dass die Stadt sich bemühen würde, in den nächsten Jahren Maßnahmen an den Zuflüssen durchzuführen. Sind Maßnahmen für dieses Jahr vorgesehen; und wenn ja, welche?

3. Wurde das 2022 fehlende Equipment für eine Entnahme von Biomasse und Röhricht aus dem Knieperteich mittlerweile angeschafft; und wenn nein, wann ist dies geplant?

Begründung:

Öffentliches Interesse.

TOP Ö 7.4

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0003/2023
öffentlich

Titel: zu einem Grundstück beim Bahnhof Grünhufe
Einreicher: Mathias Miseler, Fraktion DIE LINKE./SPD

Federführung:	Fraktion DIE LINKE./SPD	Datum:	09.01.2023
Bearbeiter:	Miseler, Mathias		

Einreicher:	Herr Miseler

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

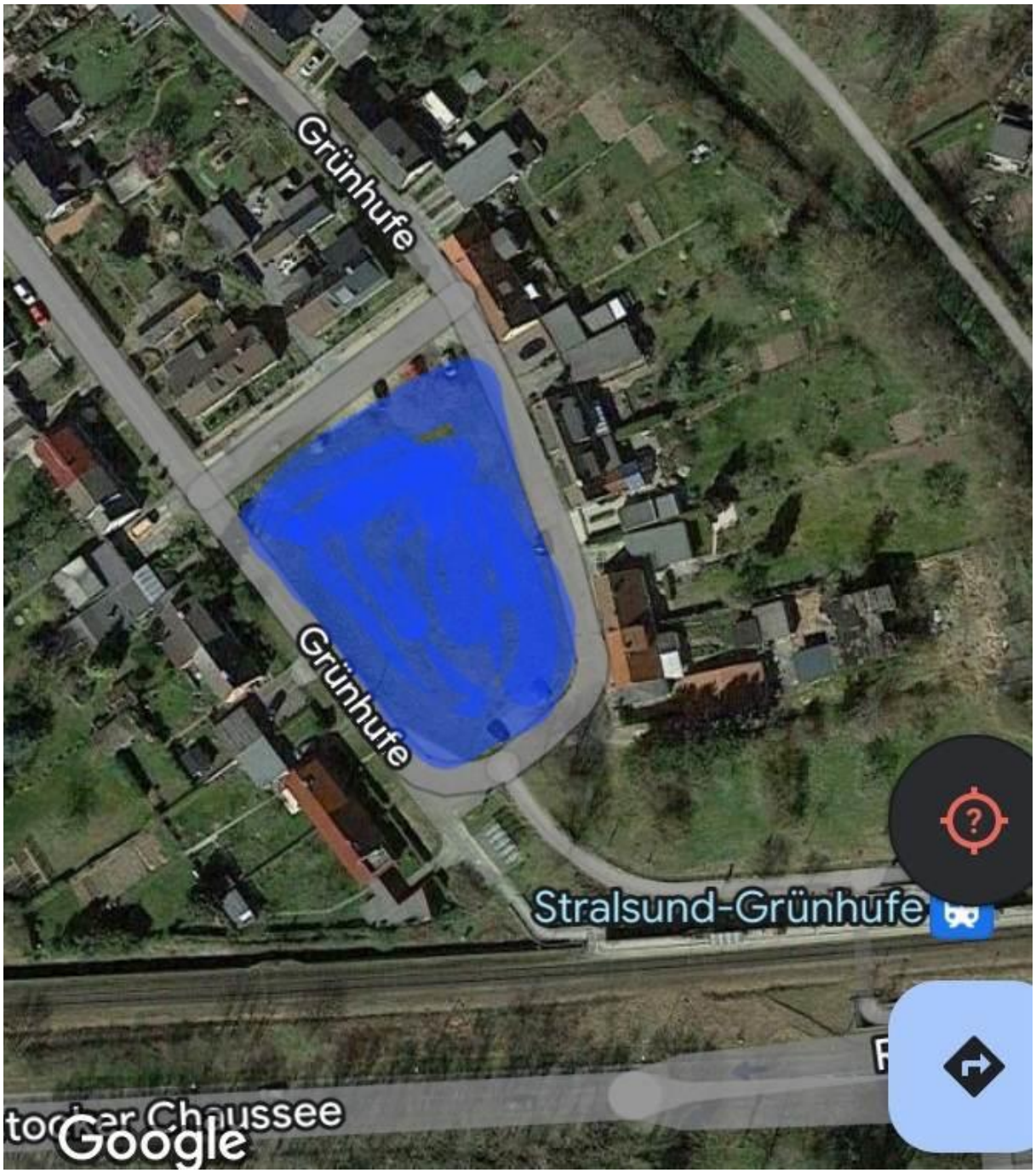
Anfrage:

1. Ist das Grundstück aus Anlage 1 im Besitz der Hansestadt Stralsund; wenn ja, was plant die Verwaltung damit?

2. Warum wird die Zuwegung zum Bahnhof Grünhufe bei dieser Fläche so unregelmäßig gepflegt
   (siehe Bilder, im Sommer sah es z. T. noch schlimmer aus)?

Begründung:

Öffentliches Interesse.


Grünhufe
Grünhufe
Stralsund-Grünhufe
Google

TOP Ö 7.5

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0004/2023
öffentlich

Titel: zur Verlegung von "Rohren" in der Sporthalle Rosa Luxemburg
Einreicher: Michael Philippen, Fraktion Bürger für Stralsund

Federführung:	Fraktion Bürger für Stralsund	Datum:	10.01.2023
Bearbeiter:	Philippen, Michael		

Einreicher:	Herr Philippen

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

Ist die Verlegung von „Rohren“ durch die Stadtwerke Stralsund, wie auf dem beigefügten Foto, der neue Standard für Stralsunder Sportstätten?

Begründung:

In der Sporthalle der ehemaligen Rosa-Luxemburg-Schule wurden, wie auf dem Foto ersichtlich, aus uns nicht bekannten Gründen Rohre mitten durch die Sporthalle gelegt. Es sieht doch sehr nach einem lustigen Streich aus. Aber richtig lustig ist es nicht! Die Sporthalle kann nur noch mit Einschränkungen genutzt werden. Da diese Halle vielfach für den Kindersport genutzt wird ist dieses noch verwerflicher. In einzelnen Fällen werden durch die Kindersportgruppen bereits Ausweichhallen gesucht und beantragt.

Michael Philippen
Fraktionsvorsitzender

TOP Ö 7.5
19:05
73 %

facebook_heizung_2022_12_19.png

Datei öffnen

TOP Ö 7.6

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0008/2023
öffentlich

Titel: zur Party nach dem Sundschwimmen
Einreicher: Maik Hofmann, Fraktion Bürger für Stralsund

Federführung:	Fraktion Bürger für Stralsund	Datum:	12.01.2023
Bearbeiter:	Hofmann, Maik		

Einreicher:	Herr Hofmann

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

Sieht die Verwaltung eine Möglichkeit, dass die Party, auf dem Gelände des Strandbades, nach dem Sundschwimmen wieder bis 01.00 Uhr stattfinden kann? Selbstverständlich unter Einhaltung der festgelegten Emissionswerte.

Begründung:

Das Sundschwimmen in Stralsund ist ein sportliches Ereignis von nationaler Größe. Und nach dem Sport sollte man auch mal feiern! Deshalb gibt es nach dem Sundschwimmen immer eine Party auf dem Gelände des Strandbades. Auch diese hat mittlerweile eine große und lange Tradition. Leider muss diese mittlerweile um Mitternacht beendet werden. Eine Verlängerung auf den ursprünglichen Zeitrahmen würden unsere Fraktion für angemessen halten.

Maik Hofmann
Fraktion Bürger für Stralsund

TOP Ö 7.7

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0009/2023
öffentlich

Titel: zum Prüfantrag 0121/2022 Errichtung eines Hundestrandes
Einreicher: Thomas Haack, Fraktion Bürger für Stralsund

Federführung:	Fraktion Bürger für Stralsund	Datum:	12.01.2023
Bearbeiter:	Haack, Thomas		

Einreicher:	Herr Haack

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein

Anfrage:

Gibt es bereits Ergebnisse zum Prüfantrag zur Errichtung eines Hundestrandes?

Begründung:

Im August 2022 beschloss die Bürgerschaft einen Prüfantrag zur Errichtung eines Hundestrandes auf dem Schwemmi. Bei der Betrachtung sollte auch die eventuelle Errichtung eines Hundespielplatzes eruiert werden. Unsere Fraktion interessiert der jetzige Sachstand zu diesem Thema.

Thomas Haack
Fraktion Bürger für Stralsund

TOP Ö 7.8

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0010/2023
öffentlich

Titel: Gebäude ehemals Kita "Spielkiste"
Einreicher: Thomas Melms, Fraktion DIE LINKE./SPD

Federführung:	Fraktion DIE LINKE./SPD	Datum:	12.01.2023
Bearbeiter:	Melms, Thomas		

Einreicher:	Herr Melms

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

1. Wie beurteilt die Verwaltung den Zustand des ehem. Gebäudes der Kita „Spielkiste“ im Frankenwall 24?

2. Was sind die zukünftigen Pläne für die Verwendung des Gebäudes?

Begründung:

Öffentliches Interesse.

TOP Ö 7.9

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0012/2023
öffentlich

Titel: Indikatoren zur Touristischen Entwicklung des vergangenen Jahres 2022
Einreicher: Bernd Buxbaum, Fraktion DIE LINKE./SPD

Federführung:	Fraktion DIE LINKE./SPD	Datum:	16.01.2023
Bearbeiter:	Buxbaum, Bernd		

Einreicher:	Herr Buxbaum

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

1. Wie sind die touristischen Kennzahlen für die Hansestadt Stralsund für das Gesamtjahr 2022 ausgefallen? Soweit vorliegend bitte ich um folgende Angaben:
   - die Anzahl der Übernachtungen
   - die Entwicklung der Bettenkapazität in der Hansestadt Stralsund
   - die Anzahl der Zimmervermittlung über die Tourismuszentrale
   - die Anläufe von Flusskreuzfahrtschiffen mit den Passagierzahlen

2. Wie viel Besucher konnten im Jahr 2022 im Zoo, im Ozeaneum und im Museumshaus gezählt werden?

3. Wie wird der Weihnachtsmarkt 2022 von der Tourismuszentrale insgesamt und speziell im Hinblick auf die Besucherzahlen aus anderen Bundesländern oder dem Ausland, eingeschätzt?

Begründung:

Die Antworten sind Aufschlussreich für die Bewertung der touristischen Entwicklung in der Hansestadt Stralsund in einem sehr schwierigen Jahr für die gesamte Branche.

TOP Ö 7.10

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0013/2023
öffentlich

Titel: Statistik zu Angriffen auf Feuerwehr und Rettungskräfte
Einreicher: Sebastian Lange, Fraktion DIE LINKE./SPD

Federführung:	Fraktion DIE LINKE./SPD	Datum:	16.01.2023
Bearbeiter:	Lange, Sebastian		

Einreicher:	Herr Lange

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

1. Wie oft gab es in Stralsund Angriffe (verbal/körperlich) auf Einsatzkräfte der Feuerwehr und Rettungsdienste in den Jahren 2019 – 2022 und speziell in der Silvesternacht 22/23?

2. Wie oft kam es in den Jahren 2019-2022 vor, dass Einsatzkräfte nicht an den Einsatzort gelangen konnten (blockierte Zufahrten, Zufahrten zu schmal usw.)?

Begründung:

Die genauen Zahlen dienen dem öffentlichen Interesse und dienen zur möglichen Einleitung von Maßnahmen.

TOP Ö 7.11

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0011/2023
öffentlich

Titel: zu den Schillanlagen
Einreicher: Henrik Gotsch, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	16.01.2023
Bearbeiter:	Gotsch, Henrik		

Einreicher:	Herr Gotsch

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

1. Sind der Verwaltung die bestehenden Probleme um Betäubungsmittelmissbräuche, Ruhestörungen und zum Teil auch Vandalismus in den Schillanlagen bekannt?

2. Zieht es die Verwaltung in absehbarer Zeit in Betracht, etwa mit Beleuchtungskonzepten, die zusätzlich die Schillanlagen besser in Szene setzen, gegen diese Probleme vorzugehen?

3. Welche weiteren/anderen Maßnahmen zur Behebung der genannten Probleme sieht die Verwaltung zukünftig vor?

Begründung:

Ziel ist u.a. mehr Sicherheit beim Queren der Anlagen bei Dunkelheit.

TOP Ö 7.12

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0014/2023
öffentlich

Titel: Situation für Radfahrer*innen in der Sarnowstraße
Einreicher: Jürgen Suhr, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	17.01.2023
Bearbeiter:	Suhr, Jürgen		

Einreicher:	Herr Suhr

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

1. Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, um die Situation für Radfahrerinnen und Radfahrer in der Sarnowstraße zu erleichtern und ungefährlicher zu gestalten?

Begründung:

Die Situation für Radfahrerinnen und Radfahrer, die die Sarnowstraße nutzen wollen, wurde bereits auch in der Bürgerschaft vielfach angesprochen. Dabei standen immer wieder die gefährliche Situation bei Nutzung der Pflasterstraße und das Verbot zur Nutzung des Gehweges im Mittelpunkt der Debatte.

Die Ostsee-Zeitung berichtete kürzlich davon, dass Schülerinnen und Schüler seitens der Polizei Bußgelder auferlegt bekommen haben, weil sie mit dem Rad den Gehweg benutzten. Dabei ist es gerade in dieser Jahreszeit gefährlich (Dunkelheit, Nässe, Glätte), als Radfahrer*in die Straße zu nutzen. Wir erbitten Auskunft darüber, welche Möglichkeiten die Verwaltung hier sieht, um Abhilfe zu schaffen.

Jürgen Suhr
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

TOP Ö 7.13

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0015/2023
öffentlich

Titel: Änderung der Verkehrssituation für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen im Bereich des Bahnhofs
Einreicher: Kai Danter, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	17.01.2023
Bearbeiter:	Danter, Kai		

Einreicher:	Herr Danter

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

1. Wie ist der Stand zur Veränderung der Gefährdungssituation für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen im Bereich der Bushaltestelle am Hauptbahnhof?

Begründung:

In mehreren Beratungen wurde die Gefährdungssituation für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen im Bereich der Bushaltestellen am Hauptbahnhof erörtert. Seitens der Verwaltung wurde die Notwendigkeit einer Änderung mehrfach deutlich gemacht.

Kai Danter
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

TOP Ö 7.14

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0016/2023
öffentlich

Titel: Moorflächen im Eigentum der Hansestadt Stralsund
Einreicherin: Josefine Kümpers, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	17.01.2023
Bearbeiter:	Kümpers, Josefine		

Einreicher:	Frau Kümpers

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

1. Welche Moorflächen in welcher Größenordnung sind im Eigentum der Hansestadt Stralsund?
2. Wie werden diese Moorflächen bewirtschaftet, und welche umwelt- und naturschutzfachlichen Kriterien werden dabei zugrunde gelegt?

Begründung:

Moore sind die effektivsten Kohlestoffspeicher aller Landlebensräume und leisten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt.

Josefine Kümpers
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

TOP Ö 7.15

Hansestadt Stralsund

kleine Anfrage
Vorlage Nr.: kAF 0017/2023
öffentlich

Titel: zu Arbeitsplätzen Werft
Einreicherin: Sandra Kothe-Woywode, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	17.01.2023
Bearbeiter:	Kothe-Woywode, Sandra, Assessore jure		

Einreicher:	Frau Kothe-Woywode

Beratungsfolge	**Termin**	Aussprache: ☒ Ja/ ☐ Nein
Bürgerschaft	26.01.2023	

Anfrage:

1. Wie viele Arbeitnehmer*innen, die nicht im Rahmen von Leiharbeit beschäftigt werden, sind von Pächter*innen auf dem Gelände der ehemaligen Volkswerft/MV Werften seit dem Erwerb durch die Hansestadt unbefristet eingestellt worden?
   - Wie viele Arbeitnehmer*innen sind dem maritimen Bereich zuzuordnen?
   - Wie viele dieser Arbeitnehmer*innen sind aus der Transfergesellschaft heraus unbefristet eingestellt worden?

Begründung:

Der Oberbürgermeister hat mehrfach erklärt, dass die Verträge mit den jeweiligen Pächter*innen auf dem Gelände der ehemaligen Volkswerft / MV Werften die Verpflichtung enthalten, je nach den individuellen Gegebenheiten eine bestimmte Anzahl von Arbeitsplätzen zu schaffen.
(Solche können nach hiesigem Verständnis nur unbefristete Arbeitsplätze, die nicht von Leiharbeitnehmer*innen besetzt werden, sein.)

Da insbesondere für den Monat Januar 2023 die Schaffung einer nicht unerheblichen Anzahl von Arbeitsplätzen angekündigt worden ist und auch die Transfergesellschaft für die ehemaligen Mitarbeiter*innen der MV Werften ausläuft, ist die entsprechende Auskunft von erheblichem Interesse für die Bürger*innen der Hansestadt, welche mit ihrem Steueraufkommen den Kauf und den Erhalt des Standortes zum erheblichen Teil mitfinanzieren.

Anspruch und Konzept der Hansestadt Stralsund ist nach ebenfalls mehrfacher Bekundung die Etablierung eines maritimen Standortes auf dem Werftgelände. Daher ist auch die Auskunft zur Art der geschaffenen Arbeitsplätze öffentlichkeitsrelevant.

Sandra Kothe-Woywode
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

TOP Ö 8.1

Jörg Diedrichsen
[redacted]

An die
Bürgerschaft der Stadt Stralsund
z.Hd. Herrn Paul
über Hausbriefkasten
Mühlenstraße
18439 Stralsund

Bürgeranfrage für die Sitzung der Bürgerschaft am 26.01.2023

Sehr geehrter Herr Paul.

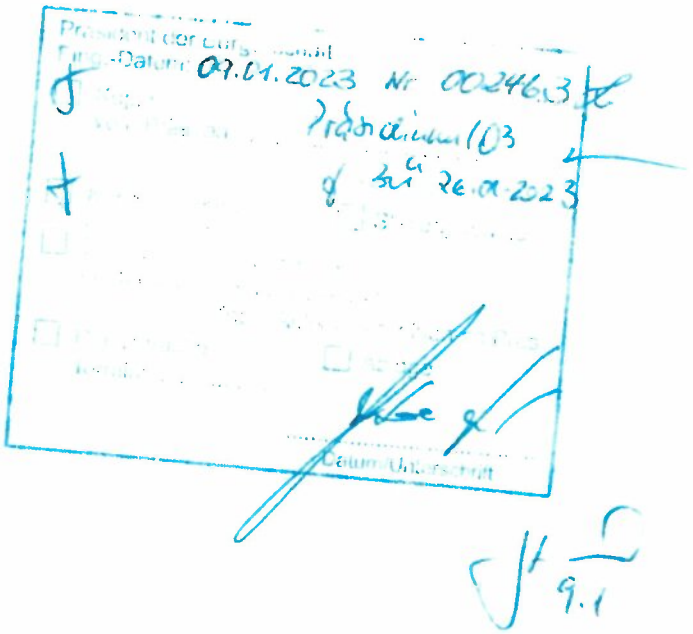
Ich möchte die Möglichkeit der Bürgeranfrage nutzen, um die nachfolgenden Fragen zum Bereich Devin zu stellen:

1. Ist es der Verwaltung bekannt, daß durch den Ausbau der Straße „Bungalowsiedlung“ nun Wanderer und andere nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nun vorsätzlich gefährdet werden?
2. War es der Verwaltung bewußt, daß durch diese Maßnahme die Über- und Fehlnutzung des Naturschutzgebietes Halbinsel Devin noch gefördert wird?

Sollten vorab noch Fragen bestehen, zögern Sie nicht mich unter der oben genannten Rufnummer zu kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]



TOP Ö 9.1

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0202/2022
öffentlich

Titel: Erweiterung Verkehrkonzept unter Berücksichtigung der Normen DIN 18040-1 und 18318

Federführung:	Einzelbürgerschaftsmitglied Kuhn	Datum:	19.12.2022
Einreicher:	Kuhn, Rüdiger		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	26.01.2023	

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zu prüfen, ob die Anforderung für Pflaster und Plattenbeläge den Normen nach DIN 18318 entsprechen. Darüber hinaus ist die Zugänglichkeit zu Gebäuden und zugehörigen Außenanlagen (DIN 18040-1) durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Zu den öffentlich zugänglichen Gebäuden entsprechend Musterbauordnung (§ 50 Abs. 2 MBO) gehören:
1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens
2. Sport- und Freizeitstätten
3. Einrichtungen des Gesundheitswesens
4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude
5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten
6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen

Die Ausschüsse für Familie, Soziales und Gleichstellung (federführend), Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sowie Stadtmarketing sind zu beteiligen.

Begründung:
Immer wieder wird von insbesondere Behinderten die Begehbarkeit von öffentlichen Flächen beanstandet, besonders die Querung von Straßen in der Innenstadt, aber auch der Versatz von Gehwegplatten. Um die umfängliche Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für Behinderte zu ermöglichen, ist ein normengerechtes Verkehrskonzept erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Rüdiger Kuhn
Einzelbürgerschaftsmitglied

TOP Ö 9.2

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0001/2023
öffentlich

Titel: Kunstobjekt "Wind, Wasser, Wellen" neu platzieren
Einreicher: Michael Adomeit

Federführung:	Einzelbürgerschaftsmitglied Adomeit	Datum:	03.01.2023
Einreicher:	Adomeit, Michael		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in Zusammenarbeit mi dem Kulturausschuss für das Kunstobjekt „Wind, Wasser, Wellen“ einen exponierteren Platz zu finden.

Begründung:

Das Kunstobjekt befindet sich unauffällig vor dem Werfthochhaus, fern jeder Wertschätzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Michael Adomeit
Enzelbürgerschaftsmitglied

TOP Ö 9.3

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0002/2023
öffentlich

Titel: Zeitliche Verlegung Silvesterfeuerwerk
Einreicher: Michael Adomeit

Federführung:	Einzelbürgerschaftsmitglied Adomeit	Datum:	03.01.2023
Einreicher:	Adomeit, Michael		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Den Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob eine Verlegung des Silvesterfeuerwerks ab 2023 auf einen späteren Zeitpunkt möglich ist.

Begründung:

Silvester hatten viele Discounter bis 18:00 Uhr geöffnet, damit hatten viele Angestellte kaum die Möglichkeit, das Feuerwerk um 18:30 Uhr zum Jahresausklang mitzuerleben.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Michael Adomeit
Einzelbürgerschaftsmitglied

TOP Ö 9.4

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0003/2023
öffentlich

Titel: zum Zelt auf dem Weihnachtsmarkt
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund

Federführung:	Fraktion Bürger für Stralsund	Datum:	10.01.2023
Einreicher:	Fraktion Bürger für Stralsund		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	26.01.2023	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob der Veranstalter des Stralsunder Weihnachtsmarktes das Zelt, welches sich auf dem Alten Markt befand, käuflich erwerben kann.

Begründung:

Das in diesem Jahr erstmalig auf dem Alten Markt aufgestellte Zelt wurde von den Besuchern des Weihnachtsmarktes sehr gut angenommen. Egal ob zu kulturellen Höhepunkten oder nur als Stätte zum Ausruhen. Deshalb sollte auch in den nächsten Jahren das Zelt wieder vor Ort sein. Da die Mietkosten doch sehr hoch waren, sollte über den Erwerb des Zeltes nachgedacht werden. Dann könnte man es eventuell auch zu anderen Höhepunkten in unserer Stadt verwenden.

Michael Philippen
Fraktionsvorsitzender
Fraktion Bürger für Stralsund

TOP Ö 9.5

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0006/2023
öffentlich

Titel: Erholungsort auf ganzes Stadtgebiet ausweiten
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	13.01.2023
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich bei den zuständigen Behörden des Landes Mecklenburg-Vorpommern dafür einzusetzen, dass die im Rahmen des Antragsverfahrens als „Staatlich anerkannter Erholungsort“ im Jahre 2016 nicht anerkannten Stadtgebiete als Erholungsgebiet nachzertifiziert oder als Tourismusort anerkannt werden.

Begründung:

Bei der Anerkennung des gesamten Stadtgebietes als „Staatlich anerkannter Erholungsort“ geht es um die Gleichbehandlung aller Stralsunder und Stralsunderinnen.

TOP Ö 9.6

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0007/2023
öffentlich

Titel: Bau einer Fahrradstraße von Gerhart-Hauptmann-Straße/ Sundufer bis Lindenstraße/ Höhe Lion-Feuchtwanger-Straße
Einreicher: Ralf Klingschat, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	13.01.2023
Einreicher:	Klingschat, Ralf		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	26.01.2023	

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Sanierung der Gerhart – Hauptmann –, Hainholz – und Lindenstraße die Integrierung einer Fahrradstraße zu prüfen.
Der Beschluss umfasst weiter den Ausbau der vorhandenen Fahrradwege in der Brunnenaue und ab Moorteich/Höhe Lion-Feuchtwanger-Str, um eine durchgehende Fahrradstraße vom Sundufer bis zum Grünhufer Bogen zu schaffen.

Ein Abgleich mit dem Straßenentwicklungskonzept und die Kostenvorstellung im Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung ist ebenfalls Bestandteil des Beschlusses.

Begründung:
Mit der Integrierung von Fahrradstraßen in die ohnehin geplanten Sanierungsvorhaben in der Gerhart-Hauptmann- und Lindenstraße entsteht über dem bereits vorhandenen Radweg in der Brunnenaue eine weitestgehend geradlinig verlaufende und durchgehende Fahrradtrasse zwischen dem Sundufer und der Lindenstraße/Höhe Lion-Feuchtwanger-Straße in unmittelbarerer Nähe des vorhandenen Radweges „Moorteich“.
Mit überschaubaren Aufwand ist es möglich, hier eine Anbindung zu schaffen. Eine Sanierung des Radweges „Moorteich“ bis zum Grünhufer Bogen ist allerdings notwendig.
Ein wesentlicher Vorteil einer Tangente vom Sundufer bis zum Grünhufer Bogen ist, dass keine Hauptzufahrtsstraßen in die Innenstadt, wie z.B. dem Knieperdamm, von einer Verengung des Spurverlaufs oder einer aufwendigen Sanierung betroffen sind.
Von Knieper West/Grünhufer Bogen wäre das Gebiet Innenstadt/Hafen mit dem Rad bequem in 10 min erreichbar.

TOP Ö 9.7

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0010/2023
öffentlich

Titel: Kreisverkehr an der Kreuzung Tribseer Damm/Knieperwall/Frankenwall
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	17.01.2023
Einreicher:	Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	26.01.2023	

Beschlussvorschlag: Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird im Zusammenhang mit der geplanten Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Umfeld der Altstadt gebeten zu prüfen, unter welchen Bedingungen die Umgestaltung der Kreuzung Tribseer Damm/Knieperwall/Frankenwall zu einem Kreisverkehr möglich ist. Das Ergebnis der Prüfung ist dem Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vorzulegen.

Begründung:
Die Verwaltung plant im Umfeld der Altstadt den ruhenden Verkehr neu zu ordnen. Dies beinhaltet unter anderem die Parkraumbewirtschaftung derzeit kostenloser Parkplätze und die zusätzliche Schaffung von Stellplätzen im Umfeld der Altstadt.
U.a. werden Überlegungen angestellt, auf dem Tribseer Damm zwischen Bahnhofstraße und der Kreuzung Tribseer Damm/Knieperwall/ Frankenwall die derzeit gegebene Vierspurigkeit auf zwei Spuren zu begrenzen und auf den verbleibenden zwei Spuren Parkplätze zu schaffen. Unsere Fraktion befürwortete dabei den ursprünglichen Vorschlag der Verwaltung, hier Radspuren anzulegen und so den Radverkehr zu stärken. Dies findet leider bisher keine Mehrheit in der Bürgerschaft. Unabhängig von der Nutzung der beiden freien Spuren lässt die Verkehrsbelastung nach Angaben der Verwaltung aber eine Reduzierung auf zwei Spuren zu.
Die o.g. Kreuzung ist die einzige Ampelkreuzung im Bereich Knieperwall/Frankenwall. Alle anderen Kreuzungen in der direkten Umfahrt der Altstadt werden durch Kreisverkehre geregelt. Wir halten es für sinnvoll, Überlegungen zum Umbau dieser Kreuzung zu einem Kreisverkehr anzustellen, wenn ohnehin beabsichtigt ist, den Verkehr in diesem Bereich neu zu regeln.

Jürgen Suhr
Fraktionsvorsitzender

TOP Ö 9.8

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0011/2023
öffentlich

Titel: Flächenkorridor Solarparks
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Federführung:	Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI	Datum:	17.01.2023
Einreicher:	Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	26.01.2023	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beauftragt den Oberbürgermeister damit, den Regionalen Planungsverband Vorpommern und den Städte- und Gemeindetag aufzufordern, auf die Landesregierung einzuwirken mit dem Ziel, die regionalplanerische Begrenzung zum Bau von Flächensolaranlagen auf lediglich 110 Meter Breite entlang von Autobahnen oder Bahntrassen aufzuheben und diesbezüglich die Möglichkeiten des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zu nutzen.

Begründung:

Nach wie vor begrenzt die Landesregierung MV den Bau von Flächensolaranlagen entlang von Autobahnen oder Bahntrassen auf eine Breite von lediglich 110 Metern, obwohl der Bundesgesetzgeber derzeit eine Breite von 200 Metern zulässt. Davon ist auch die Hansestadt Stralsund betroffen, die damit die Potenziale für die geplanten und bereits umgesetzten Solarparks (z.B. Voigdehagen 1 und 2) nur teilweise ausschöpfen kann.

Jürgen Suhr
Fraktionsvorsitzender

TOP Ö 9.9

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0004/2023
öffentlich

Titel: zur Wahl eines Mitglieds in den zeitweiligen Ausschuss Volkswerft
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	12.01.2023
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Michael Lietz wird als Mitglied in den zeitweiligen Ausschuss Volkswerft gewählt.

Begründung:

Der Sitz im Ausschuss ist vakant.

TOP Ö 9.10

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0005/2023
öffentlich

Titel: zur Wahl eines Vertreters in den Ausschuss für Bildung, Hochschule und Digitalisierung
Einreicher: Dr. med. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung:	Fraktion CDU/FDP	Datum:	12.01.2023
Einreicher:	Zabel, Ronald, Dr. med.		

Beratungsfolge	**Termin**	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Herr Ralf Klingschat wird als Vertreter in den Ausschuss für Bildung, Hochschule und Digitalisierung gewählt.

Begründung:

Der Sitz im Ausschuss ist vakant.

TOP Ö 9.11

Hansestadt Stralsund

Anträge
Vorlage Nr.: AN 0009/2023
öffentlich

Titel: Nachbesetzung Ausschuss für Sicherheit und Ordnung
Einreicher: Fraktion DIE LINKE./SPD

Federführung:	Fraktion DIE LINKE./SPD	Datum:	16.01.2023
Einreicher:	Kühl, Andrea		

Beratungsfolge	**Termin**	
Bürgerschaft	26.01.2023	

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:
Frau Doris Scheer wird als Stellvertreter in den Ausschuss für Sicherheit und Ordnung gewählt.

Begründung:

Der Sitz ist vakant.

TOP Ö 12.1

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0103/2022
öffentlich

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 einzelhandels-fachgutachterlichen 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

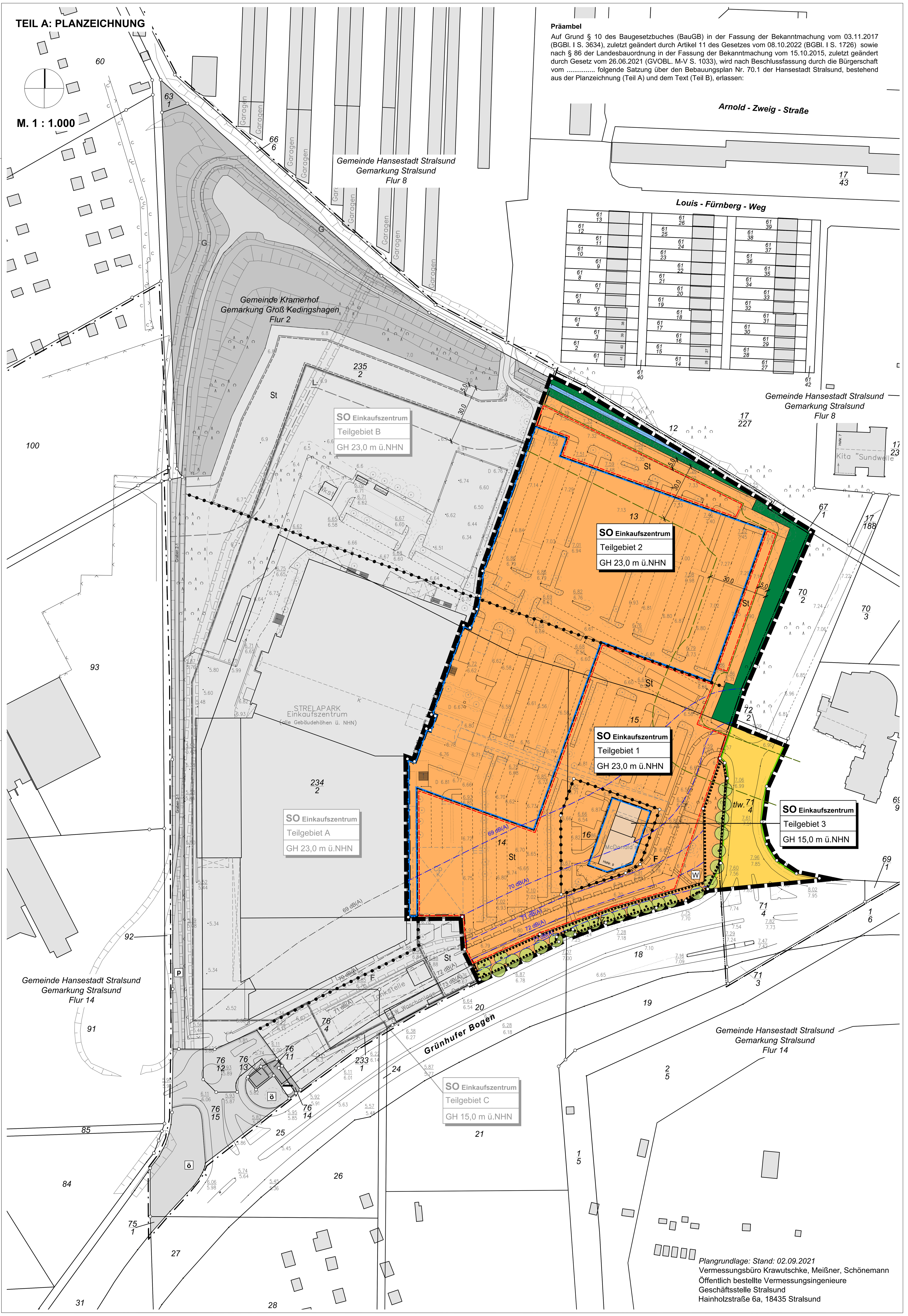
Satzung der Hansestadt Stralsund über den Bebauungsplan Nr. 70.1 "Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1.000

Präambel

Auf Grund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) sowie nach § 86 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
	Sondergebiet "Einkaufszentrum"	§ 11 Abs.3 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	
GH 23,0 m ü.NHN	Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 23 BauNVO**
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	4 Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	5 Flächen für die Abwasserbeseitigung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
	Fläche für die Abwasserbeseitigung	
	Zweckbestimmung: Abwasser	
	6 Flächen für Wald	**§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
	Fläche für Wald	
	6 Wasserflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
	Wasserflächen	
	7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB**
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	8 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
70 dB(A)	Maßgebliche Außenlärmpegel	
	9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
	10 Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh,- Fahr oder Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G L F	Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit Leitungsrecht zugunsten der SWS Stadtwerke Stralsund GmbH Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Personen Nahverkehrs	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilgebiete)	§ 1 Abs. 4 BauNVO
W	Zulässiger Standort eines Werbeturmes gemäß textlicher Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	5 m - Waldabstandsstreifen	
	30 m - Waldabstandsstreifen	
	III DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
234/2	Flurstücksnummer	
6.64	Geländehöhe Bestand über NHN	
	Gebäude Bestand	
	Stadtgrenze	
	Flurgrenze	

TEIL B - TEXT -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 11 BauNVO

1.1 Das als Sondergebiet gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Bebauungsplans wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" festgesetzt.

Das Sondergebiet Einkaufszentrum dient der Unterbringung von Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

1.2 Innerhalb des Teilgebietes 1 des Sondergebietes „Einkaufszentrum" sind folgende Nutzungen als Bestandteile von Einkaufszentren zulässig:

- großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Vergnügungsstätten einschließlich kerngebietstypischer Vergnügungsstätten,
- Büros und Räume für freiberuflich Tätige,
- die dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Lagerhäuser und -flächen,
- Tankstellen und E-Ladestationen,
- Stellplätze und gedeckte Stellplätze einschließlich deren Zufahrten,
- Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser) und
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO,

soweit nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen wurden.

1.2.1 Innerhalb eines Einkaufszentrums im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf die gesamte Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstätten in Einkaufszentren insgesamt 3.000 m² nicht unterschreiten. Auf dem einzigen vorhabengeeigneten Buchgrundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Amtsgericht Stralsund, Grundbuch von Kramerhof, Blatt 403, lfd. Nr. 4) darf die maximale Gesamtverkaufsfläche innerhalb von Einkaufszentren insgesamt 5.500 m² nicht überschreiten.

Hinweis: Die Addition der maximalen Gesamtverkaufsflächen innerhalb von Einkaufszentren auf dem vorhabengeeigneten Buchgrundstück (Amtsgericht Stralsund, Grundbuch von Kramerhof, Blatt 403, lfd. Nr. 4) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 19 „Strelapark" der Gemeinde Kramerhof ergibt eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 22.500 m².

1.2.2 Verkaufsfläche ist die gesamte den Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich der Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der Verkaufsräume mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.). Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Gastronomieflächen (Restaurants, Cafés u.a.), Nebenflächen der Einzelhandelsbetriebe (z.B. Personalräume, Toiletten, Lagerflächen), allgemein zugängliche Flächen (z.B. die Ladenpassagen, Malls), Kinderspielplätze, Kinderbetreuungsfläche und Verwaltungsflächen (Büros etc.).

1.2.3 Die nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (vgl. Ziff. VI „Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund") dürfen in Einkaufszentren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nachfolgend festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen insgesamt nicht überschreiten:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente 2.000 m²
- Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren 3.200 m²
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) 500 m²
- Elektrogeräte, Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse 400 m²
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente 1.100 m² (davon Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik 500 m²)

Hinweis: Die Addition dieser Sortimente übersteigt die nach Ziff. 1.2.1 Satz 2 maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 5.500 m².

1.2.4 Eine Überschreitung der jeweiligen Verkaufsflächen der in Ziff. 1.2.3 aufgeführten Sortimente ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig, soweit und solange die nachfolgend dargestellten maximal zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen (vgl. Ziff. VI „Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund") innerhalb von Einkaufszentren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Strelapark" der Gemeinde Kramerhof insgesamt nicht überschritten werden:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente 7.500 m²
- Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren 6.850 m²
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) 2.700 m²
- Elektrogeräte, Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse 3.500 m²
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente 2.900 m² (davon Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik 1.500 m²)

Hinweis: Die Addition dieser Sortimente übersteigt die nach Ziff. 1.2.1 maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche innerhalb von Einkaufszentren von 22.500 m².

Der Nachweis der Einhaltung dieser festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb von Einkaufszentren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und im Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark" der Gemeinde Kramerhof hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen und ist in der Baugenehmigung festzuschreiben.

1.2.5 Gemäß der Sortimentsliste des Stadt-Umland-Raumes Stralsund als nicht-zentrenrelevant definierte Sortimente (vgl. Ziff. VI „Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund") sind ohne sortimentsspezifische Verkaufsflächenbeschränkungen unter Beachtung der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.3 Innerhalb des Teilgebietes 2 des Sondergebietes „Einkaufszentrum" sind offene Stellplätze, gedeckte Stellplätze, Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser) mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO, E-Ladestationen und sonstige der Nutzung dienende bauliche Anlagen zulässig.

1.4 Innerhalb des Teilgebietes 3 des Sondergebietes „Einkaufszentrum" sind Schank- und Speisewirtschaften mit deren Stellplätzen, Nebenanlagen und E-Ladestationen zulässig.

1.5 Innerhalb der mit W gekennzeichneten Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Werbeturms (freistehende Sammelwerbeanlage) zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes Einkaufszentrum wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen und sonstige technische Dachaufbauten um maximal 3,0 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser, Aufzüge und Photovoltaikanlagen.

2.2.3 Die festgesetzte maximalen Gebäudehöhen darf durch eine freistehende Sammelwerbeanlage (Werbeturm) bis zu einer Höhe von 36,0 m ü. NHN überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer oder Werbeanlagen) am Hauptgebäude um maximal 3,0 m überschritten werden.

4 Garagen, Stellplätze und gedeckte Stellplätze (Carports)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze, gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB

5.1 Das auf den Stellplätzen und deren Zufahrten anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen.

5.2 Bei mehr als 10 offenen Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen 10 Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste A in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen oder in den Randbereichen zu pflanzen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind gedeckte Stellplätze und Stellplätze in Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser).

Unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Stellplätze sind mindestens 72 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste A in der zuvor genannten Mindestqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die vorhandenen Einzelbäume auf der Stellplatzanlage, die im Zuge der Realisierung erhalten werden können, sind der Anzahl der anzupflanzenden Laubbäume gegenzurechnen.

5.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume, Gehölze, Sträucher und sonstiger Bepflanzung dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

5.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einer Substratdeckschicht von 10-15 cm mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

5.5 Ersatzbrutmöglichkeiten für Haussperlinge

Im Vorfeld eines etwaigen Rückbaus der Überdachungen im Bereich des bestehenden Parkplatzes sind in Abstimmung mit einem Sachverständigen und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises im Vorhabengebiet witterungsbeständige Ersatznistmöglichkeiten im Verhältnis 1 zu 2 zu schaffen.

6 Geh-, Fahr- und Leistungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

F: Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Personen Nahverkehrs. Dieses Recht schließt die Befahrbarkeit in beide Richtungen und die Errichtung von Haltestellen und Bereitstellungsplätzen ein.

7 Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Werbeanlagen

Fahnen sind innerhalb des Sondergebietes "Einkaufszentrum" bis zu einer Größe von jeweils 8,0 m² zulässig. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 17,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauhöhenbeschränkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Stralsund - Kedingshagen. Die zulässige Bauhöhengrenze liegt bei 60,0 m ü. NHN. Für jede - auch zeitweilige (z.B. Baukräne) - Überschreitung ist die Genehmigung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern als Luftfahrtbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern erforderlich.

Waldflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald sind die Regelungen des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten.

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald ein Abstand von 30,0 m einzuhalten.

Gemäß § 2 WAbstVO können u.a. Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO ausnahmsweise sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

Die jeweils erforderlichen Waldabstände gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

IV HINWEISE

1 Abflusses des Niederschlagswassers

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV).

2 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

Anfallendes Bodenaushubmaterial ist durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können. Aushubboden, der den Zuordnungswert 2: Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen.

Vor Aufnahme der versiegelten bzw. befestigten Flächen ist festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung zu rechnen ist (z.B. Pechhaltiges Material). Anfallende Bau- und Abbruchabfälle sind gemäß den Anforderungen nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV vom 18. April 2017) getrennt zu sammeln, zu befördern und zu verwerten/beseitigen.

Eine Verwertung hat gemäß den Vorgaben der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu erfolgen. Können schädliche Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden (z.B. nach organoleptischer Materialprüfung während der Bauarbeiten), ist zur Entscheidung über die weitere Verwertung das betreffende Material gemäß LAGA M20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen) zu untersuchen. Schwach belasteter Bauschutt (bis LAGA Z 1.1) und geotechnisch geeignete Bodenchargen können im Plangebiet verbleiben, sofern Sie den Einbauvorschriften der LAGA M 20 entsprechend eingebaut werden und unter versiegelten Flächen (z.B. Erschließungsstraße, versiegelte Gehwege, Pumpwerke, Trafos) liegen.

4 Wasserwirtschaft

Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen.

Soweit im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsarbeiten erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entsorgung des abgepumpten Wassers ist aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Vorfluter vorab zu klären.

5 Externer Ausgleich

Der Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes wird aus dem Überschuss einer dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd" zugeordneten Kompensationsfläche gedeckt (Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung südlich des NSG Försterhofer Heide in der Gemeinde Wendorf - Maßnahme E2).

6 Artenschutz

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln

Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Im Vorfeld erfolgt eine erneute Besatzkontrolle durch eine ökologische Baubegleitung einer fachkundigen Person.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind, die durch den Landesforst M-V definierten und im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen.

Gebäudeabbrüche oder ein etwaiger Rückbau von anderen baulichen Anlagen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Im Vorfeld erfolgt eine erneute Besatzkontrolle durch eine ökologische Baubegleitung einer fachkundigen Person.

Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas zu vermeiden, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas zu vermeiden.

Minimierung von Lichtemissionen

Bei Neuanlagen sind die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu minimieren und insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen zu verwenden. Es sind bei Außen- beleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (<2.700 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.

7 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

8 Regelungen aufgrund der räumlichen Nähe zur Grenze

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Es wird auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

9 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

V PFLANZLISTEN

Pflanzliste A - Einzelbaumpflanzungen für Stellplätze

Feldahorn	Acer camperstre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robus
Mehlbeere	Sorbus aria
Winterlinde	Tilia cordata

VI SORTIMENTSLISTE FÜR DEN STADT-UMLAND-RAUM STRALSUND

Zentrenrelevante Sortimente

davon nahversorgungsrelevante Sortimente

- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
- pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen
- Tiernahrung
- Zeitungen, Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten), Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Antiquitäten
- medizinische, orthopädische Artikel
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optik / Akustik
- Parfümeriewaren
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Auto- / Motorradzubehör
- Baustoffe, Bauelemente
- baumarktrelevante Haushaltswaren (u. a. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern)
- Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Büromaschinen, Büroorganisationsmittel
- Eisenwaren und Werkzeuge
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsbedarf
- Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gardinen und Zubehör
- Gartenbedarf, Pflanzen, Düngemittel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Installationsmaterial, Beschläge
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Matratzen, Matratzenschoner
- Möbel, Küchen, Badmöbel/-ausstattung, Büromöbel, Gartenmöbel
- Sportgroßgeräte
- Teppiche, Bodenbeläge
- Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 28.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund am 26.06.2020 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPIG M-V mit Schreiben vom 16.12.2021 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 06.01.2022 bis 28.01.2022 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung des Aushanges erfolgte im Amtblatt Nr. 16 der Hansestadt Stralsund vom 19.12.2021.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 22.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 02.11.2022 bis 05.12.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 08 vom 25.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Während des Auslegungszeitraumes waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitplaene einzusehen.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden und wurden gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

8. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom .... mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 70.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurden am .... von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich der Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom .... gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den .... Der Oberbürgermeister

10. Der Katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.1 am .... wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlicher der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1 : .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

.... , den .... Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur:in

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den .... Der Oberbürgermeister

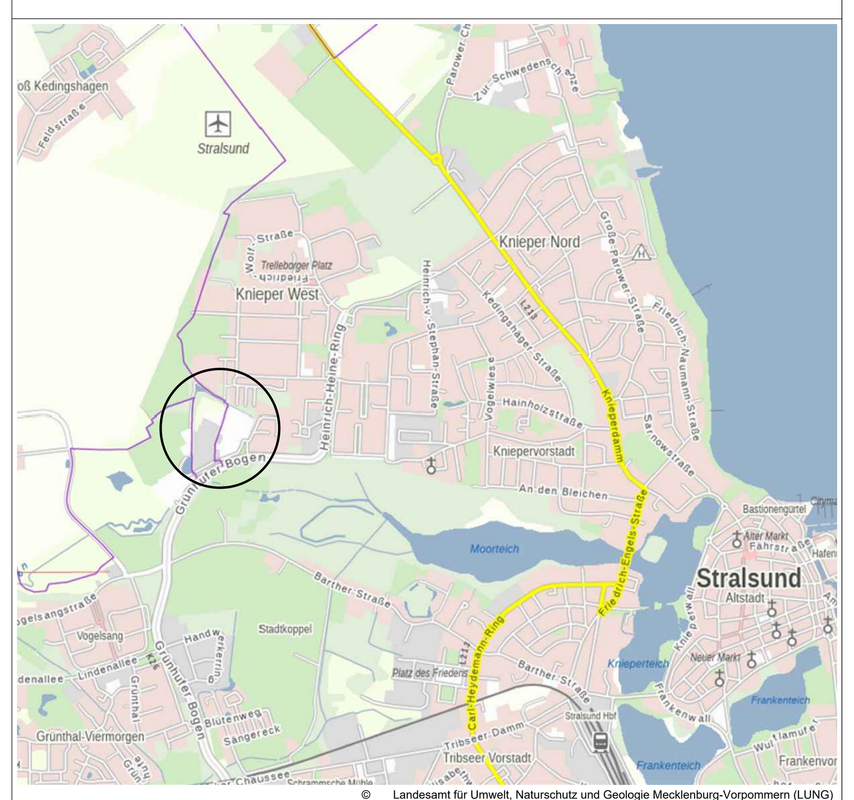
12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 70.1 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- un Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzungs über den Bebauungsplan Nr. 70.1 ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den .... Der Oberbürgermeister

Satzung der Hansestadt Stralsund über den Bebauungsplan Nr. 70.1 "Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark"

für das Gebiet nördlich des Grünhufer Bogens, im östlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Kramerhof, westlich der vorhandenen Zufahrt des Einkaufszentrums STRELAPARK von der Straße „Grünhufer Bogen" und südlich der bestehende Reihenhausbebauung des Louis-Fürnberg-Weg in der Hansestadt Stralsund.



© Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG)

Satzungsbeschluss

Planbearbeitung:

PROKOM STADTPLANER UND INGENIEURE GMBH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de

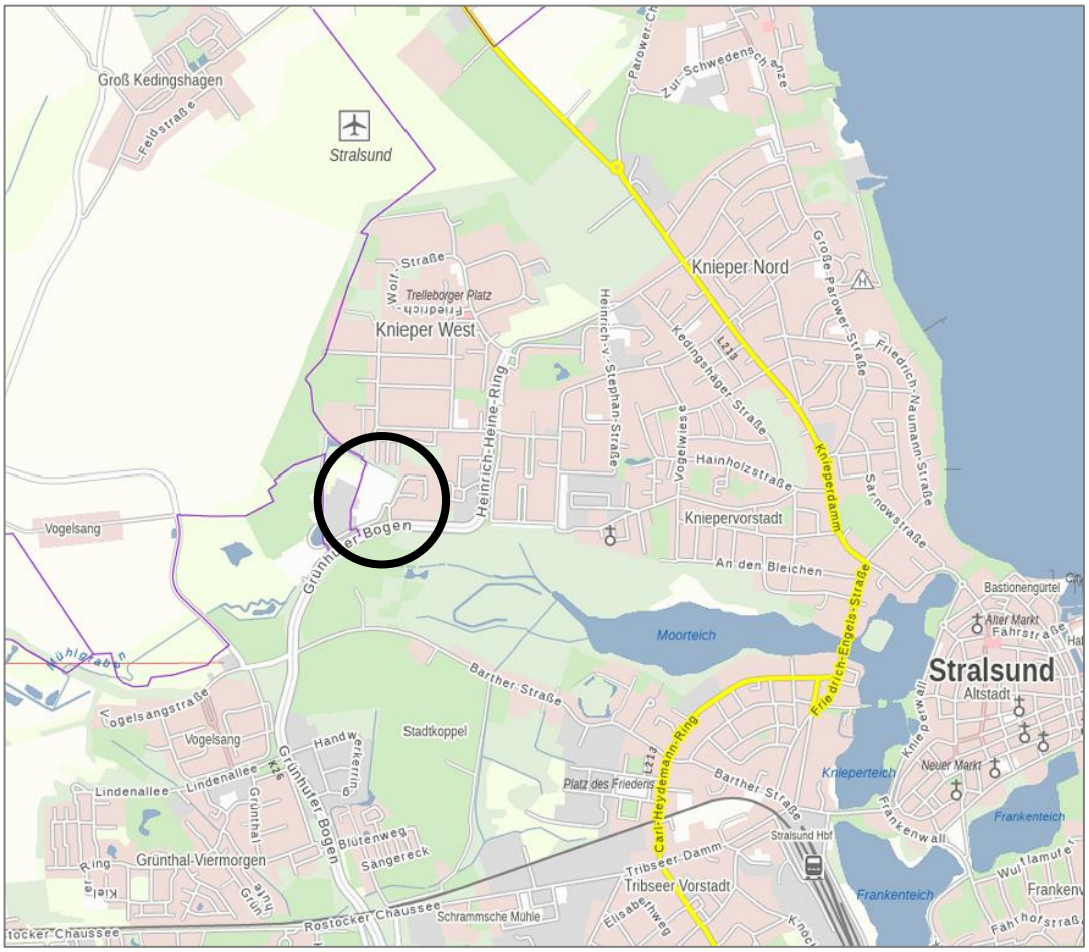
Planungsstand:

07.12.2021	
24.05.2022	
25.06.2022	
05.07.2022	
22.08.2022	
12.12.2022	

TOP Ö 12.1

Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“

Begründung
Stand: Dezember 2022



© Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG)

UNESCO
Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26
Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14
Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BEGRÜNDUNG 6

1 Grundlagen der Planaufstellung 6
1.1 Anlass und Ziele der Planung 6
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 6
1.3 Verfahren 7
1.4 Plangrundlage 7

2 Übergeordnete Planungen 7
2.1 Vorgaben der Raumordnung 7
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 7
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 9
2.2 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund 10
2.2.1 Entwicklungspotenziale und Ziele 12
2.2.2 Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung 12
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 13

3 Städtebauliche Ausgangssituation 14
3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes 14
3.2 Umgebung des Plangebietes 14
3.3 Planungsrechtliche Situation 15
3.4 Erschließung 15
3.5 Natur und Landschaft 17
3.6 Immissionen 18
3.7 Baugrund und Altlasten 20
3.8 Wasserwirtschaft 23

4 Planung 24
4.1 Städtebauliches Konzept 24
4.2 Erschließung 26
4.2.1 Erschließungskonzept 26
4.2.2 Verkehrsprognose 26
4.3 Grünkonzept 28
4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen 28
4.4.1 Art der baulichen Nutzung 28
4.4.2 Maß der baulichen Nutzung 34
4.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche 35
4.4.4 Flächen für Stellplätze 35

4.4.5 Verkehrsflächen 36
4.4.6 Wasserflächen 36
4.4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 36
4.4.8 Flächen für Wald 36
4.4.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 37
4.5 Örtliche Bauvorschriften 38
4.6 Ver- und Entsorgung 38
4.6.1 Strom- und Gasversorgung 38
4.6.2 Kommunikationsnetz 38
4.6.3 Trinkwasserversorgung 39
4.6.4 Niederschlagswasser 39
4.6.5 Abfallentsorgung 41
4.7 Immissionsschutz 42
4.7.1 Gewerbelärm 43
4.7.2 Verkehrslärm 43
4.8 Nachrichtliche Übernahmen 44
4.9 Hinweise 45
4.9.1 Wasserabfluss 45
4.9.2 Bodendenkmale 45
4.9.3 Bodenschutz 45
4.9.4 Wasserwirtschaft 46
4.9.5 Externer Ausgleich 46
4.9.6 Artenschutz 46
4.9.7 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten 47
4.9.8 Regelungen aufgrund der räumlichen Nähe zur Grenze 47
4.9.9 DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien 47
4.10 Städtebauliche Vergleichswerte 47
5 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 48
6 Verfahrensablauf 48
7 Rechtsgrundlagen 48
TEIL II - Umweltbericht 49
1 Einleitung 49

1.1 Allgemeines 49
1.2 Anlass und Aufgabenstellung 49
1.3 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes 50
1.4 Zusammenfassung 52

2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 53
2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften 53
2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen 56
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 56
2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 56
2.2.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 2009 56
2.2.4 Flächennutzungsplan 57
2.2.5 Landschaftsplan 57
2.2.6 Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund 2010 57
2.3 Schutzgebiete 57
2.3.1 Internationale Konventionen 57
2.3.2 Europäisches Recht 58
2.3.3 Nationales Recht/ Nationale Schutzkategorien 58
2.3.4 Bundeswaldgesetz (BWaldG) und Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) 59
2.3.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 59
2.3.6 Landesrecht M-V 59

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 59
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 59
3.1.1 Boden und Fläche 59
3.1.2 Wasser 61
3.1.3 Klima/Luft 62
3.1.4 Pflanzen und biologische Vielfalt 63
3.1.5 Tiere 69
3.1.6 Landschaft 71
3.1.7 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung 72
3.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe 73
3.1.9 Störfallbetriebe 73
3.1.10 Kumulierende Wirkungen 73

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 74
3.2.1 Boden und Fläche 74
3.2.2 Wasser 75
3.2.3 Klima/ Luft 75
3.2.4 Pflanzen und biologische Vielfalt 76
3.2.5 Tiere 78
3.2.6 Landschaft 79
3.2.7 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung 79
3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe 81
3.2.9 Störfallbetriebe und Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen 81
3.2.10 Emissionen 82
3.2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen 82
3.2.12 Kumulierende Wirkungen 83
3.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 83
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 84
3.4 Eingriffsermittlung 84
3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 87
3.5.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen 87
3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 89
4 Zusätzliche Angaben 90
4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 90
4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 91
4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 91
5 Quellenverzeichnis 91

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Stand: 21.09.2021
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Baumkataster, Stand: 25.04.2022
- LAIRM CONSULT GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 29.09.2021
- LAIRM CONSULT GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Stellungnahme zu den Anmerkungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stand: 05.08.2022
- Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Verkehrstechnische Untersuchung, Stand: 23.11.2021
- IB.M Geotechnik: Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen auf Grundlage der Altdokumente für den Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund und den Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof, Stand: 01.10.2021
- Dr. Lademann & Partner GmbH: Der STRELAPARK in Kramerhof/Stralsund, Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Einkaufszentrums, Stand: 30.03.2021
- Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BP 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ Hansestadt Stralsund, Stand: 26.10.2021
- Ingenieurberatung Hauck GmbH: STRELAPARK Stralsund, Entwässerung und Außenanlagen, Stand: 29.03.2022

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Gemeinschaftlich mit der Gemeinde Kramerhof und dem Eigentümer des Centers plant die Hansestadt Stralsund die Erweiterung und planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums STRELAPARK. Das Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 17.000 m², verteilt auf 30 Einzelhandelsbetriebe und einer Reihe von Komplementärnutzungen, befindet sich seit 1995 am Standort und stellt neben der Altstadt der Hansestadt Stralsund den bedeutendsten Einzelhandelsstandort der Region dar.

Geplant ist eine Erweiterung des STRELAPARKS um bis zu 5.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente mit Schwerpunkt im modischen Bedarf. Darüber hinaus soll in geringem Umfang auch das Angebot an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgebaut werden und zusätzliche Flächen für Dienstleister und Gastronomie geschaffen werden.

Mit der Erweiterung und Fortentwicklung des Einkaufszentrums STRELAPARK soll dieser als attraktives Nebenzentrum mit regionaler Anziehungskraft gestärkt werden.

Mit Inkrafttreten des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund am 01.01.2020 wurde die für die Erweiterung vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert. Zudem wurde ein Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund aufgestellt, das den STRELAPARK in das Zentrenkonzept Stralsunds eingliedert und als zentralen Versorgungsbereich der Kategorie Nebenzentrum einstuft. Damit sind die städtebaulichen und auch landesplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung gegeben.

Vor allem durch den mehrgeschossigen Ausbau der Stellplatzflächen wird die Flächennutzung optimiert, so dass auf eine größere zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verzichtet werden kann. Die Planung dient damit als Maßnahme zur Nachverdichtung auch der Innenentwicklung im Sinne § 1a Abs. 2 BauGB.

Um den notwendigen Rechtsrahmen zu schaffen, stellt die Hansestadt Stralsund den Bebauungsplan Nr. 70.1 für die geplante Erweiterung auf. Gleichwohl ist dabei zu berücksichtigen, dass - wegen der unterschiedlichen räumlichen Zuständigkeiten - das Einkaufszentrum im Bestand und die geplante Erweiterung ein Gesamtvorhaben bilden. Zur Sicherung des Gesamtvorhabens stellt die Gemeinde Kramerhof daher in enger Abstimmung zeitlich parallel den Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark“ als einen eigenständigen Bebauungsplan für das Einkaufszentrum im Bestand auf.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gesamtvorhaben zur Erweiterung und planungsrechtlichen Sicherung des Einkaufszentrums STRELAPARK befindet auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund sowie dem Gemeindegebiet der Gemeinde Kramerhof.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des STELAPARKES auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund im Stadtteil Grünhufe dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund umfasst die Flurstücke Nr. 13 bis 17 und Teile des Flurstückes Nr. 18 der Flur 14 auf der Gemarkung Stralsund sowie Teile des Flurstückes Nr. 71/4 der Flur 8 auf der Gemarkung Stralsund. Das so gebildete Plangebiet hat eine Größe von rd. 4,0 ha.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die vorhandene östliche Zufahrt des Einkaufszentrums STRELAPARK von der Straße „Grünhufer Bogen“,
- im Süden durch die Straße „Grünhufer Bogen“
- im Westen durch die Stadtgrenze und die Bestandsbebauung des Einkaufszentrums und
- im Norden durch die bestehende Reihenhausbebauung des Louis-Fürnberg-Weg.

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist der vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure aus Stralsund erstellte Lageplan unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand vom 02.09.2021. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen.

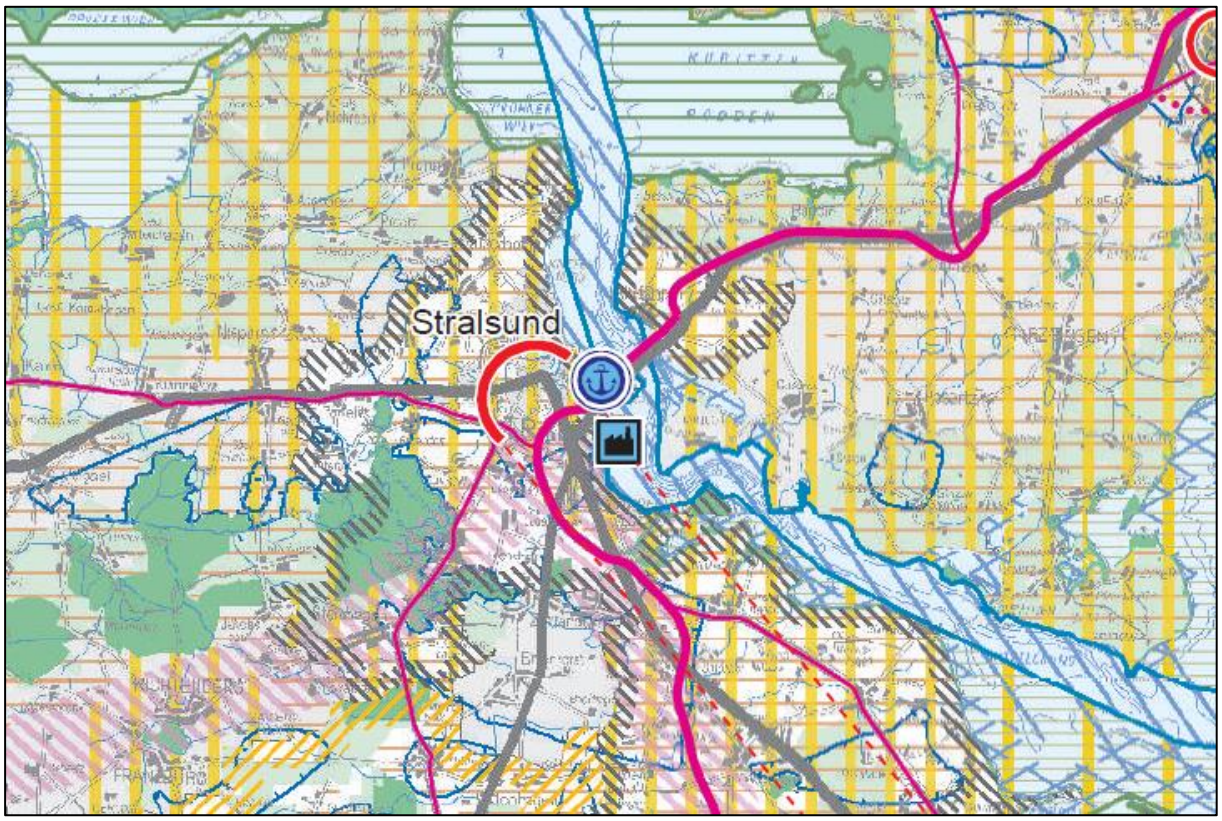


Abb. 1: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Basierend auf der Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Ziele mit Bezugnahme zur Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten für den Bebauungsplan relevant:

Ziel 4.3.2 (1)
Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.

Ziel 4.3.2 (2)
„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Ziel 4.3.2 (3)
„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. […] Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.“

Ziel 4.3.2 (6)
„Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen.“

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan beachtet die vorgenannten Ziele zur Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojektes des Landeraumentwicklungsprogrammes.

Zwischenzeitlich erfolgte die Aufstellung des Regionales Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund[1], welche die Ziele der Landesplanung und Raumordnung aufgreift und die Umsetzung konkretisiert. Hier sei auf das Kapitel „Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund“ verwiesen.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern aus dem Jahre 2010 ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern festgelegt.

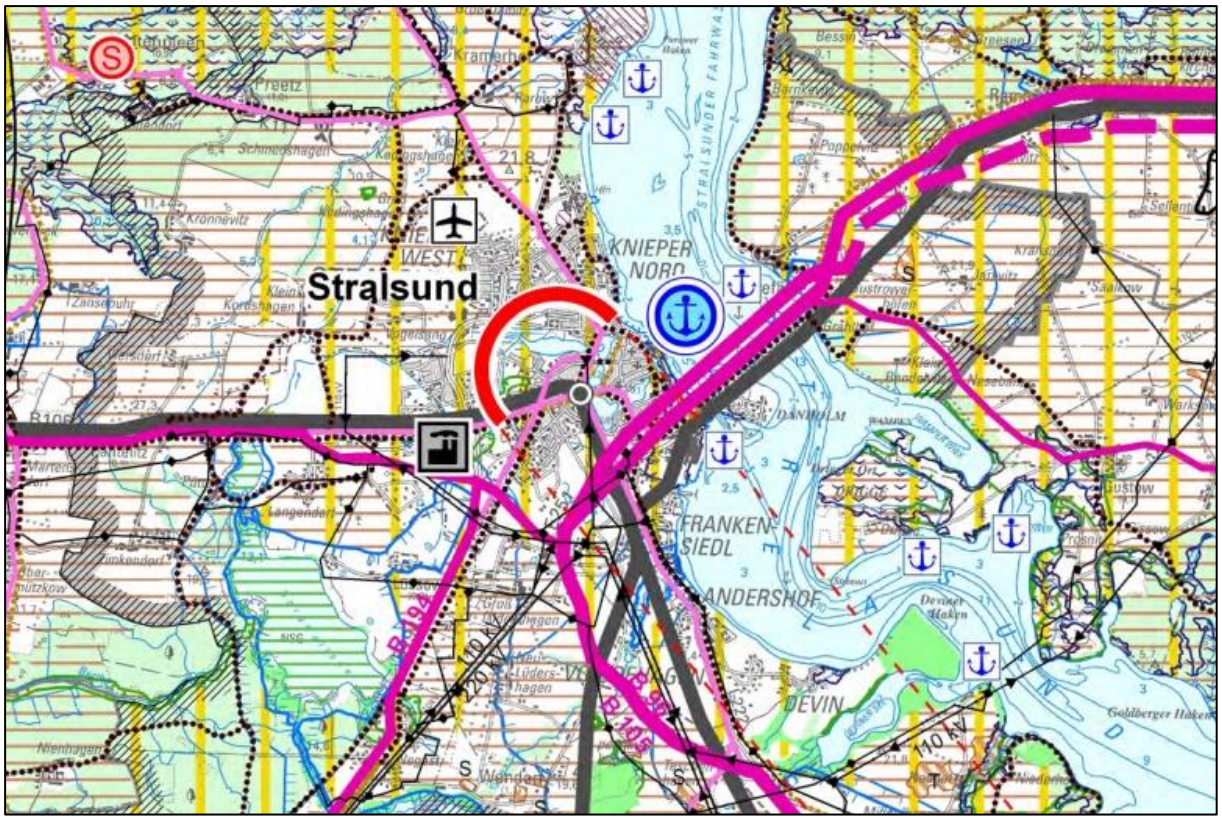


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010)

[1] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, Stand: 31.05.2021

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Ziele zur Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben des RREP relevant:

Ziel 4.3.2 (1)
„Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5 000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig.“

Ziel 4.3.2 (2)
„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.“

Ziel 4.3.2 (3)
„Neuansiedlungsvorhaben von zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten in den Umland-Gemeinden der beiden Teile des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund - Greifwald sind nicht zulässig.“

Wenngleich Teile des geplanten Gesamtvorhabens STRELAPARK auf den Gemeindeflächen der Nachbargemeinde Kramerhof liegen, so kann trotzdem von einer Einhaltung der genannten Ziele der Raumordnung ausgegangen werden. Durch Aufstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund[2] wird der erforderlichen Abstimmung zwischen dem Oberzentrum und der Umlandgemeinde nachgekommen und eine Verträglichkeit nachgewiesen. Damit folgt die Planung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 19.05.2022 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

2.2 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadt-Umland-Raum Stralsund erfolgte die Aufstellung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes[3], welches als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist. Das Regionale Einzelhandelskonzept wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 21.10.2021 als Rahmen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt sowie dem Stadt-Umland-Raum bestätigt.

Folgende städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung wurden formuliert:

---

[2] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, Stand: 31.05.2021

[3] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, Stand: 31.05.2021

Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund

- *Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf*
- *Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung*

Schutz und Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende Einkaufslage

- *Stärkung der Stralsunder Altstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes*
- *Schaffung von Investitionssicherheit in der Stralsunder Altstadt*

Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs in Nahversorgungszentren und ergänzenden Nahversorgungslagen

- *Sicherung und Stärkung der Nahversorgungszentren Kniepervorstadt und Knieper West / der Nahversorgungslagen Frankenvorstadt, Hans-Fallada-Straße, Grünhufe, Carl-Heydemann-Ring, Tribseer Vorstadt und Negast durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels*
- *räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen*
- *Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgung in den Mitgliedsgemeinden*

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte mit regionaler Ausstrahlung im Stadt-Umland-Raum Stralsund

- *Umgang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Umland und deren Steuerung*

Hierauf basierend erfolgt die Festlegung eines Standortkonzeptes. Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb des Stadt-Umland-Raumes als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgte eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen des Stadt-Umland-Raumes Stralsund in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren wurden sogenannte zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Die zentralen Versorgungsbereiche wurden aufbauend auf der Zentrenstruktur des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Stralsund aus dem Jahr 2008 sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation im Stadt-Umland-Raum Stralsund definiert und abgegrenzt. Sie werden anhand einer dreistufigen Zentrenstruktur (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentrum) kategorisiert.

Das Einkaufszentrum STRELAPARK wurde hierbei als Nebenzentrum und somit als zentraler Versorgungsbereich definiert. Nebenzentren weisen eine arbeitsteilige Aufteilung der Versorgungsfunktion mit dem Hauptzentrum auf und übernehmen Teilfunktionen des jeweiligen Innenstadtzentrums einer größeren Stadt. Sie weisen ein ausgeprägtes Angebot von Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs auf, das sich grundsätzlich nicht wesentlich von dem

des Hauptzentrums unterscheidet. Zenten- und besonders nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen stehen im Vordergrund. Nebenzentren weisen gegenüber dem Hauptzentrum jedoch einen geringeren Umfang sowie eine geringere Diversifizierung des Angebotes auf.

2.2.1 Entwicklungspotenziale und Ziele

Erklärtes interkommunal abgestimmtes Ziel der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof ist, dass der STRELAPARK nach Eingemeindung der für eine bauliche Erweiterung vorgesehenen Grundstücksteile im Sinne eines planerischen Gesamtkonzeptes die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund unterstützen soll. Flächen der Hansestadt Stralsund sollen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs durch weitere Wohnbebauung im Umfeld nachverdichtet werden. Geplant ist die Erweiterung des Strelaparks im Bereich des Haupteingangs.

Entwicklungsziele

- Altstadtverträgliche Bestandssicherung des Einkaufszentrums zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund
- Vermeidung von Großflächen
- Unterstützung des Hauptzentrums Altstadt Stralsund durch ergänzende Angebote, die in der Altstadt nicht realisiert werden können.
- Die städtebauliche Verträglichkeit einer möglichen Erweiterung des Einkaufszentrums im Sinne einer harmonischen, sich ergänzenden Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum“ und „Nebenzentrum“ muss in einer separaten Verträglichkeitsstudie überprüft werden. Dabei ist eine Prüfung des Gesamtvorhabens (Bestands- und Erweiterungsflächen) vorzunehmen.

2.2.2 Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung definiert das Regionale Einzelhandelskonzept standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben.

Demnach kommt dem zentralen Versorgungsbereich STRELAPARK eine unterstützende Funktion für das Hauptzentrum Altstadt Stralsund zu. So soll der STRELAPARK in untergeordneter Funktion Angebote aufnehmen, die in der Altstadt nicht realisiert werden können. Das Regionale Einzelhandelskonzept regt an, für das Einkaufszentrum STRELAPARK einen Bebauungsplan aufzustellen, der die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente festsetzt, um die angestrebte und städtebaulich verträgliche unterstützende Funktion der Altstadt Stralsund zu gewährleisten. Hierzu ist das geplante Erweiterungskonzept unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Altstadt Stralsund einer Einzelfallprüfung zu unterziehen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in der Hansestadt Stralsund auszuschließen. Dabei ist das Gesamtvorhaben zu untersuchen. Mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sollen nur auf dem

Gebiet der Hansestadt Stralsund verwirklicht werden. Die Ergänzung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der umfangreichen Flächenreserven aus städtebaulichen Gründen ebenfalls zu empfehlen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan folgt somit den zuvor genannten Forderungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Stadt-Umland-Raumes Stralsund und setzt diese in Form von konkreten Festsetzungen in den Bebauungsplänen des jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebietes um. Somit ist sichergestellt, dass keine über das definierte Maß hinausgehende Beeinträchtigung der unterschiedlichen Versorgungsbereiche erfolgt.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Mit Inkrafttreten des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund am 01.01.2020 wurde die für die Erweiterung vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert, wodurch die Planungshoheit für diesen Teilbereich nunmehr bei der Hansestadt Stralsund liegt. Gleichwohl gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof gemäß § 204 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Hansestadt Stralsund fort.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof (1999)

Der seit dem 10.11.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kramerhof stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dar, welche im nördlichen Bereich von einer wichtigen Wegeverbindung gequert wird. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes folgt somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund im Übergang zur Gemeinde Kramerhof im Stralsunder Stadtteil Grünhufe.

Das Vorhaben auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund stellt hierbei eine Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums STRELAPARK dar und ist somit ein Baustein der Gesamtentwicklung am Standort der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund.

Gegenwärtig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.1 durch die dem STRELAPARK zugehörigen Stellplätze geprägt. Die Stellplatzanlage ist durch zumeist kleinere Einzelbäume und Grünflächen gegliedert. Ergänzend findet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Fast-Food-Filiale mit Drive-In sowie einigen zugeordneten Stellplätzen. Im Bereich der Grünfläche zwischen den Stellplätzen des STRELAPARKS und der Straße Grünhufer Bogen findet sich eine geschlossene Baumreihe aus Winter-Linden.

3.2 Umgebung des Plangebietes

Die geplante Erweiterung ist ein Baustein der Gesamtentwicklung des STRELAPARKS. Die Bestandsgebäude des Einkaufszentrums befinden sich hierbei auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Kramerhof. Das 1995 eröffnete Einkaufszentrum STRELAPARK weist eine Verkaufsfläche von rd. 17.000 m², verteilt auf etwa 30 Einzelhandelsbetriebe auf. Mit einer Reihe von Komplementärnutzungen stellt der STRELAPARK neben der Altstadt Stralsunds den bedeutendsten Einzelhandelsstandort der Region dar. An den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten des Einkaufszentrums befinden sich Anlieferungsbereiche, ansonsten schließen sich an das Bestandsgebäude umfangreiche Stellplatzflächen an.

Südlich des STRELAPARKS befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Tankstelle mit zugehöriger Autowaschanlage und einem kleinen Tankstellenshop.

Vor allem im Osten, Norden und Westen ist der STRELAPARK durch zum Teil größere Gehölzstrukturen eingefasst und damit von den umliegenden Siedlungsbereichen räumlich getrennt. Diese sind zum Teil als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V anzusprechen und unterliegen damit dem Forstrecht.

Westlich des STRELAPARK findet sich der Erlebnis-, Freizeit- und Wasserpark Hansedom Stralsund, welcher zudem eine Hotelanlage sowie die Sporthalle Vogelsanghalle Stralsund beinhaltet. Im Zwischenbereich des STRELAPARK und dem Hansedom befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches der Niederschlagswasserbeseitigung der beiden Großprojekte dient.

Nordwestlich des STRELAPARK befindet sich eine größere Kleingartenanlage (Kleingartenanlage Vogelsang) sowie ein größerer Garagenhof. Nördlich schließt sich die Großwohnsiedlung Knieper-West an, welche direkt angrenzend an das Plangebiet in eine kleinteiligere Reihenhausbebauung (Louis-Fürnberg-Weg) übergeht. Östlich des Plangebietes befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten sowie Altenpflegereinrichtungen und -wohnungen.

Südlich der Straße Grünhufer Bogen schließt das ca. 16 Hektar große Gelände des Stralsunder Zoos an.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Mit Inkrafttreten des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund am 01.01.2020 wurde die für die Erweiterung vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert, wodurch die Planungshoheit für diesen Teilbereich nunmehr bei der Hansestadt Stralsund liegt. Gleichwohl gilt das bestehende Planungsrecht der Gemeinde Kramerhof für die Erweiterungsflächen fort.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Kramerhof aus dem Jahre 2006 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahre 2009 verfolgte die Gemeinde Kramerhof eine Erweiterung des STRELAPARKS. Die hierfür aufgestellten Bebauungspläne wurden in zweitinstanzlicher Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts mit Urteil vom 22.06.2011 für unwirksam erklärt.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund ist daher zunächst weiterhin der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof mit Rechtskraft aus dem Jahr 1993 sowie dessen Änderung aus dem Jahr 1995 ausschlaggebend. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 setzt ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 17.000 m² fest. Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 ergänzt diese Festsetzung durch die Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen und eine Diskothek mit einer Fläche von maximal 1.000 m².

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Ergänzend kann die festgesetzte GRZ für die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten bis auf maximal 0,8 erhöht werden. Die maximale Anzahl an Vollgeschossen wird auf zwei festgesetzt.

Die nördlichen Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund sind nicht durch einen rechtkräftigen Bebauungsplan oder eine anderweitige Satzung erfasst. Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Struktur ist der Bereich je nach tatsächlicher Prägung dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Dabei sind die befestigten Stellplätze selbst als für ein Einzelhandelsobjekt notwendige bauliche Anlagen als innenbereichsbildend anzusehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993 - 4 C 17.91 für Stellplätze zu einem Verbrauchermarkt).

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich verlaufende Straße Grünhufer Bogen. Der STRELAPARK ist durch zwei Zufahrten angebunden. Die westliche Zufahrt bindet den Teilbereich der Gemeinde Kramerhof an. Die östliche Zufahrt den Teilbereich der Hansestadt Stralsund. Aufgrund des angrenzenden schutzbedürftigen Pflegeheimes ist die östliche Zufahrt für den Lieferverkehr und den Besucherverkehr zwischen 22:00 und 6:00 Uhr gesperrt.

Die innerörtliche Haupterschließungsstraße Grünhufer Bogen verläuft zwischen den Stadtteilen Knieper West und Grünhufe. Diese Straße weist einen vierspurigen Ausbau mit Mittelstreifen und Abbiegespuren sowie einen beidseitigen Fuß- und Radweg auf.

Über die Anbindung des Grünhufer Bogens an die südlich verlaufende Barther Straße ist der STRELAPARK mit dem Stadtzentrum der Hansestadt Stralsund verbunden. Zudem verläuft eine eigenständige Fuß- und Radwegeverbindung zur Innenstadt durch den südlich angrenzenden städtischen Grünzug entlang des Moorteiches.

Die Ortsteile der Gemeinde Kramerhof sind über die Verbindungsstraße des Ortsteiles Vogelsang an die Straße Grünhufer Bogen oder den Straßenzug Prohner Chaussee / Heinrich-Heine-Ring mit dem Einkaufszentrum STRELAPARK verbunden. Ergänzend führen Fuß- und Radwege im direkten Verlauf vom Ortsteil Vogelsang zum STRELAPARK.

Zur Beurteilung der künftigen Auswirkungen der Erweiterung des Einkaufszentrums STRELAPARK erfolgte im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne eine verkehrstechnische Untersuchung[4].

Aufgrund fehlender aktueller Verkehrsdaten für den Untersuchungsraum wurde am 12.08.2021 (Donnerstag) eine Verkehrszählung durchgeführt. In der Zeit von 6:00 bis 19:00 Uhr wurden an den Knotenpunkten Grünhufer Bogen/Anbindung Ost (STRELAPARK und Pflegeeinrichtung) und Grünhufer Bogen/Anbindung West (STRELAPARK und Hansedom) alle Kraftfahrzeuge unterteilt nach Fahrzeugarten entsprechend ihrer Fahrtrichtung mittels Videotechnik in 15-Minuten-Intervallen erfasst.

Aus der Erfassung ergeben sich folgende mittlere Tagesverkehrsbelastungen:

		Querschnitts-belastung	**Schwerverkehrsanteil am Gesamtverkehr**
Grünhufer Bogen	westlich Strelapark	26.470 Kfz/Tag	1,9% SV
	zwischen beiden Anbindungen	22.830 Kfz/Tag	2,3% SV
	östlich Strelapark	24.530 Kfz/Tag	2,2% SV
Anbindung West	gesamt	5.980 Kfz/Tag	1,9% SV
	Strelapark Parkplatz	4.600 Kfz/Tag	1,7% SV
	Strelapark Anlieferung	420 Kfz/Tag	10,3% SV
	Hansedom	980 Kfz/Tag	2,0% SV
Anbindung Ost	Strelapark	4.070 Kfz/Tag	2,0% SV
	Wohnen	1.010 Kfz/Tag	1,2% SV

Die Anbindungen an den Grünhufer Bogen weisen die Hauptbelastung jeweils von der/in die angrenzende Fahrtrichtung orientierten Verkehre auf (Anbindung Ost: in/aus Richtung Stadt/Norden, Anbindung West in/aus Richtung B 105/Süden).

[4] Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Verkehrstechnische Untersuchung, Stand: 23.11.2021.

Sowohl auf dem Grünhufer Bogen als auch in der Zufahrt zum Strelapark selbst ist über den ganzen Tag eine relativ gleichmäßige Gesamtbelastung zu verzeichnen. Ausgeprägte Spitzenbelastungszeiten sind nur in Ansätzen zu erkennen.

3.5 Natur und Landschaft

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet wurde im August 2021 eine Biotoptypenkartierung anhand der aktuellen Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH - Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013, Heft 2, 3. Auflage) durchgeführt[5]. Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der einzelnen Biotoptypen erfolgt im Umweltbericht des Bebauungsplanes als Bestandteil dieser Begründung.

Den größten Flächenanteil innerhalb des Plangebietes nehmen die versiegelten Flächen der Stellplatzanlage des STRELAPARK ein. Darüber hinaus bestehen noch kleinteilige Rasenflächen und Siedlungsgehölze im Untersuchungsgebiet.

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend an dieses sind sowohl Einzelbäume als auch flächige Gehölzbepflanzungen zum Teil mit Waldstatus nach § 2 LWaldG M-V vorhanden. Aufgrund der Gewerbe- und angrenzenden Siedlungsnutzung sind viele Gehölze im Untersuchungsgebiet durch anthropogene Einflüsse geprägt. Im Bereich der Parkplätze stehen Einzelbäume in Hecken, Blumenbeeten und Staudenrabatten zur sichtlichen Trennung der einzelnen Parkreihen und Fahrspuren. Zusätzlich dienen Einzelbäume direkt vor dem Eingang des Einkaufszentrums als grüne Elemente zwischen den versiegelten Flächen. Auch in Randbereichen stehen Einzelbäume ohne Zugehörigkeit zu einem flächigen Gehölz. Bei den Einzelbäumen handelt es sich überwiegend um Berg-Ahorn, Erlen, Hainbuchen und Stiel-Eichen. Vereinzelt sind auch Eschen, Birken und Vogelkirschen in Randbereichen vorhanden.

Einzelbäume, die in einer Reihe auf mindestens 100 m Länge angeordnet sind, befinden sich nördlich angrenzend an den Grünhufer Bogen. Bei der geschlossenen Baumreihe handelt es sich um gleichaltrige Winter-Linden mit ähnlichem Erscheinungsbild (Stammumfang zwischen 0,84 m und 1,15 m). Die geschlossene Baumreihe setzt sich entlang einer Kurve Richtung Norden fort.

Die Siedlungsgehölze bzw. Waldflächen im nordöstlichen und östlichen Bereich des Plangebietes sind durchmischt mit einer größeren Anzahl nicht heimischer Baumarten. Neben den größeren Beständen der Siedlungsgehölze nichtheimischer Arten kommen im Untersuchungsgebiet verteilt auch kleinflächige Bestände vor. Die Gehölze nördlich und östlich innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden durch die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Schuenhagen, als Wald gemäß § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) festgestellt.

Vegetationsbestände aus Stauden, Gräsern und Kräutern auf nicht genutzten Standorten befinden sich im Mittelstreifen zwischen den Fahrbahnen des Grünhufer Bogens und am Rand von Siedlungsgehölzen im nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes.

[5] PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Stand: 21.09.2021.

Als intensiv gepflegte Vegetationsstrukturen sind zudem noch die im Untersuchungsgebiet vereinzelt vorkommenden Beete bzw. Staudenrabatten (PEB) zu nennen, welche nur aus Zierpflanzen bestehen. Zum Zeitpunkt der Bestandskartierung bestanden zudem Beete, die aufgrund bisher ausstehender Bepflanzung einen Bewuchs mit Spontanvegetation aufweisen. Diese sind jedoch nur von temporärer Dauer und werden mit der Zeit überpflanzt.

3.6 Immissionen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklungen sowie der planungsbedingten Verkehrszunahmen auf den umliegenden öffentlichen Straßen im Hinblick auf den Schutz der bebauten Anliegergrundstücke, erfolgte bereits frühzeitig die Untersuchung der möglichen Lärmimmissionen[6].

Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet folgende Aufgabenstellungen:

- Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm vom Plangebiet,
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den Bebauungsplaninduzierten Zusatzverkehr,
- Schutz schützenswerter Nutzungen innerhalb des Plangebiets vor Gewerbe- und Verkehrslärm.

Grundlegend ist hierbei zu beachten, dass sich innerhalb des Plangebietes der beiden ausschlaggebenden Bebauungspläne Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund und Nr. 19 der Gemeinde Kramerhof bereits der STRELAPARK mit seinen Stellplätzen und den zugehörigen Nutzungen, wie der Tankstelle und dem Fast-Food-Restaurant, befindet. Diese Bestandssituation ist daher als Ausgangslage zu berücksichtigen.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in folgenden Bereichen:

- Wohnbebauung nördlich des Plangebietes: Für diesen Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Gemäß den vorangegangen schalltechnischen Untersuchungen wird für diese Immissionsorte ein Schutzanspruch vergleichbar einem reinen Wohngebiet (WR) verwendet.
- Kindergarten nordöstlich des Plangebietes: Für den Kindergarten wird von einem Schutzanspruch ausgegangen, der einem allgemeinen Wohngebiete (WA) vergleichbar ist.
- Für die Pflegeheime östlich des Plangebietes: Für diesen Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Gemäß den vorangegangen schalltechnischen Untersuchungen wird für diese Immissionsorte ein Schutzanspruch vergleichbar einem Kurgebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung angenommen.
- Hotel westlich des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof: Aufgrund der örtlichen Situation und der Gesamtnutzung des Grundstücks wird von einem Schutzanspruch vergleichbar einem Gewerbegebiet (GE) ausgegangen.

[6] LAIRM CONSULT GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 29.09.2021.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Kapitel 4.7 des Teils I der Begründung dargestellt.

Genehmigte Betriebe, Betriebsteile und Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz

In einer Entfernung von ca. 1 km südlich des Plangebietes befindet sich die Motorsportanlage des MC Nordstern Stralsund. Die Anlage unterfällt dem Genehmigungsregime des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern. Die in Betrieb befindliche Anlage verursacht Schallemissionen. Für die Motorsportanlage liegt dem StALU ein Änderungsantrag zu den Betriebszeiten vor, es ist geplant die Motorsportveranstaltungen auch während Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit durchzuführen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich darüber hinaus mehrere Blockheizkraftwerke (BHKW):

- in einer Entfernung von ca. 970 m östlich des Plangebietes: BHKW der SWS Natur GmbH, Standort: Thomas-Kantzow-Straße 11, Stralsund
- in einer Entfernung von ca. 1.920 m nordöstlich des Plangebietes: BHKW der SWS Energie GmbH, Standort: Prohner Straße 31 b, Stralsund
- in einer Entfernung von ca. 1.300 m nordöstlich des Plangebietes: BHKW der SWS Natur GmbH, Standort: Am Heizwerk 3, Stralsund
- in einer Entfernung von ca. 980 m südlich des Plangebietes: BHKW der SWS Natur GmbH, Standort Vogelsangstraße 5, Stralsund

Auch diese Anlagen unterfallen dem Genehmigungsregime des BImSchG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern. Die in Betrieb befindlichen Anlagen verursachen Schall- und Luftschadstoffemissionen. Hinsichtlich des o.g. BHKW am Standort Prohner Straße ist derzeit beim StALU Vorpommern ein Verfahren nach § 16 BImSchG „wesentliche Änderung genehmigungsbedürftiger Anlagen“ anhängig. In diesem Zusammenhang ist u.a. die Erhöhung der Feuerungswärmeleistung in Planung.

Die für die Motorsportanlage maßgebenden Immissionsorte liegen auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Barther Straße 51 bis 57) in einem Abstand von ca. 100 m zur Motorsportanlage. Daher muss die Motorsportanlage die Anforderungen der TA Lärm an diesen Immissionsorten erfüllen. Unter diesen Voraussetzungen sind an den für das Einkaufszentrum Strelapark maßgebenden Immissionsorten in einem Abstand von mindesten 700 m zur Motorsportanlage keine beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Motorsportanlage zu erwarten. Somit ist eine Berücksichtigung der Vorbelastung nicht erforderlich.

Das BHKW Thomas-Kantzow-Straße 11 befindet sich direkt innerhalb eines Wohngebietes, so dass in einem Abstand von ca. 30 m die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden müssen. Die maßgebenden Immissionsorte des Einkaufszentrums Strelapark befinden sich in einem Abstand von ca. 500 m zum BHKW, so dass an diesen Immissionsorten keine beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen des BHKW auftreten.

Das BHKW Prohner Straße 31 b ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ebenfalls durch benachbarte Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 120 m beschränkt, daher sind im Einwirkbereich des Einkaufszentrums Strelapark in einem Abstand von 1,3 km ebenfalls keine beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen aus dem Betrieb des BHKW zu erwarten.

Das BHKW Am Heizwerk 3 hat einen Abstand von ca. 50 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung, so dass der Betrieb immissionsschutzrechtlich beschränkt ist. An den maßgebenden Immissionsorten des Einkaufszentrums Strelapark in einem Abstand von 850 m treten daher keine beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen aus dem Betrieb des BHKW auf.

Das BHKW Vogelsangstraße 5 liegt ebenfalls in der direkten Nachbarschaft eines Wohngebietes. Der Abstand beträgt ca. 85 m zwischen dem BHKW und der Wohnbebauung. Zum nächstgelegensten Immissionsortes des Einkaufszentrums Strelapark beträgt der Abstand etwas 780 m, so dass an diesen Immissionsorten nicht mit beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen aus dem Betrieb des BHKW zu rechnen ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass aus dem Betrieb der BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen aufgrund des Abstands und der vorhandenen immissionsrechtlichen Beschränkungen der Anlagen an den maßgebenden Immissionsorten des Einkaufszentrums Strelapark keine beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen zu erwarten sind und daher auch eine Berücksichtigung als gewerbliche Vorbelastung gemäß TA Lärm nicht erforderlich ist.

3.7 Baugrund und Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung der beiden Bebauungspläne der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof erfolgt zur Analyse und Bewertung der Boden-, Baugrund- und Wasserverhältnisse die Erarbeitung eines Geotechnischen Berichtes[7].

Im Vorfeld der Baugrunderkundungen sowie der bodenmechanischen und umweltchemischen Laboranalysen in der Genehmigungsplanung erfolgt auf Ebene der Bauleitplanung zunächst in einem ersten Geotechnischen Bericht auf der Grundlage von Altdokumenten eine allgemeine Zusammenfassung der vor genannten örtlichen Boden-/ Baugrund- und Grundwasserverhältnisse.

<u>Baugrund (gemäß Altgutachten)</u>
Gemäß den Altunterlagen erfolgten im Zeitraum zwischen 1993 und 2005 unterschiedliche Baugrundaufschlüsse. Diese stellen den Baugrund vor der Bebauung bzw. im unbebauten Bereich dar. Teile der Altaufschlüsse erfolgten hingegen auf den bereits im Jahr 1994/95 als Verkehrsflächen ausgebauten Bereichen (heute Fast-Food-Restaurant und Lagerhausanbau).

Nachfolgend werden die erkundeten Böden gemäß Altgutachten ab ehemaliger GOK (vor der Bebauung 1994/95) dargestellt. Gemäß den Altgutachten wurden ab der GOK überwiegend natürlich gewachsener bzw. umgelagerter Mutterboden (Schicht 1 a) sowie Auffüllungen

[7] IB.M Geotechnik: Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen auf Grundlage der Altdokumente für den Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund und den Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof, Stand: 01.10.2021.

(Schicht 1 b) angetroffen. Nach den Bohrprofilen setzten sich diese überwiegend aus Feinsanden, die schwach schluffige bis stark schluffige, teils mittelsandige und organische Anteile sowie Pflanzenreste aufweisen, zusammen. Bereichsweise wurden Mittelsande, mit feinsandigen, schwach schluffigen, schwach organischen Anteilen als Schicht 1 b angetroffen. Gemäß den Bohrprofilen werden die Schichten 1 a und 1 b, die bis in eine Erkundungstiefe zwischen 0,5 m und 1,5 m unter GOK aufgeschlossen wurden, als locker gelagert ausgewiesen. Im Bereich des Lagerhausanbaus wurden vereinzelt oberflächennahe organische und bindige Auffüllungen (umgelagerte org. Weichschichten und Geschiebemergel) erkundet.

Bereichsweise wurden ab GOK bzw. unter den Auffüllungen Torf der Schicht 2 a und Mudde der Schicht 2 b überwiegend bis in Tiefen zwischen 0,6 m und 2,7 m unter GOK angetroffen.

In den im Zuge des Lagerhallenanbaus am südwestlichen Regenrückhaltebecken bzw. westlichen Graben abgeteuften Altaufschlüssen wurde Torf (Schicht 3 a) und Mudde (Schicht 3 b) bereichsweise in Wechsellagerung bis zu einer maximalen Tiefe von 8,8 m unter GOK aufgeschlossen.

Die Schicht 2 a setzt sich aus sandigem bis stark sandigem, stark schluffigem Torf bzw. die Schicht 2 b aus stark sandiger Mudde zusammen.

In den im Bereich des Lagerhausanbaus erkundeten und tiefer anstehenden Torfe der Schicht 3 a und Mudden der Schicht 3 b wurden Wurzel-/ Pflanzen- und Muschelreste sowie überwiegend nur schwach sandige Anteile angetroffen.

Gemäß den Altaufschlüssen wurden unter den Schichten 1 bis 3 überwiegend Sande der Schichten 4 a und 4 b im oberen Bereich als Decksande bezeichnet mit unterschiedlicher Schichtmächtigkeit erkundet bzw. wurden bis zu den Erkundungsendtiefen nicht durchteuft.

Die oberen Sande der Schicht 4 a setzen sich überwiegend aus Feinsanden mit schwach mittelsandigen bis mittelsandigen, teils schwach schluffigen bis stark schluffigen und schwach organischen bis organischen Anteilen zusammen. Die in weiterer Tiefe lagernden Fein- und Mittelsande der Schicht 4 b werden teils mit unterschiedlichen Anteilen an Schluff, Grobsanden, Kiesen und Steinen ausgewiesen. Unter den Sanden der Schicht 4 b bzw. in Wechsellagerung mit diesen Sanden wurde Geschiebemergel der Schicht 5, der gemäß Kornzusammensetzung einen gemischtkörnigen Boden mit bindigen Eigenschaften darstellt, erkundet. Gemäß den Bohrprofilen setzt sich der Geschiebemergel aus Schluff, mit sandigen bis stark sandigen, schwach tonigen bis tonigen, schwach kiesigen bis kiesigen und teils steinigen Anteilen zusammen. Entstehungsbedingt sind im Geschiebemergel vereinzelte wasserführende Sandstreifen sowie Gerölle bzw. Gerölllagen mit Einzelkorndurchmessern > 63 cm möglich. Der Geschiebemergel wurde hinsichtlich seiner Konsistenz überwiegend als weich bis steif, steif und vereinzelt weich beurteilt.

Unter der Oberflächenbefestigung (Asphalt, Beton und Pflaster) in den Altaufschlüssen sind überwiegend die Schichten 1 a, 1 b, 2 a, 2 b sowie auch 4 a gegen Fein- und Mittelsande ausgetauscht. In Teilbereichen des Lagerhausanbaus wurden die oberen Böden nur bis zu 1,2 m unter GOK gegen Fein- und Mittelsande ausgetauscht. Unter den Austauschböden folgen organische Weichschichten (Schicht 3).

Wasserverhältnisse (gemäß Altgutachten)
Gemäß den hydrologischen Karten (www.geoportal-mv.de) liegt der ausgepegelte mittlere Grundwasserstand des 1. (oberen) bedeckten Grundwassers im Plangebiet auf einem Niveau zwischen etwa +7 m ü. NHN und +8 m ü. NHN. Der Grundwasserflurabstand sowie auch die Grundwasserüberdeckung wird in den Bebauungsgebieten mit jeweils > 10 m ausgewiesen.

Ausgehend von den hydrologischen Karten wurde in den Altaufschlüssen vermutlich Stau- und Schichtenwasser innerhalb der sandigen Bodenschichten und oberhalb der ausgewiesenen Grundwasserüberdeckung (wahrscheinlich Geschiebemergel) festgestellt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die in den Altaufschlüssen festgestellten Wasserstände mit den offenen Wasserständen in den nördlichen und westlichen Gräben/ Regenrückhaltebecken korrespondieren.

Versickerungsfähigkeit des Baugrundes
Die im Bauflächenbereich ab GOK bzw. unter den Verkehrsflächen anstehenden sandigen Austauschböden, sandigen Auffüllungen, der Mutterboden und die Sande (Schichten 1 und 4) sind wasserdurchlässig (erfahrungsgemäß $k = 1 \times 10^{-6}$ m/s ... 5×10^{-4} m/s) und versickerungsfähig.

Die teils darunter anstehenden Geschiebeböden und organischen Weichschichten sind wasserstauend (erfahrungsgemäß $k \leq 1 \times 10^{-7}$ m/s) und nicht versickerungsfähig. Ausgehend von der Regulierung der Wasserstände im Boden durch die im Norden und Westen vorhandenen Gräben und Regenrückhaltebecken ist grundsätzlich eine technische Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138, wobei die Funktionsfähigkeit der Anlagen durch die zu versickernde Wassermenge bzw. die daraus resultierende Größe der Versickerungsanlage(n) gekennzeichnet wird.

Vorhandene Gründungssituation (gemäß Altdokumente)
Ausgehend von der in den Altunterlagen in Planschnitten dargestellten Gründungssituation wurde das Einkaufszentrum auf Einzel- bzw. Köcherfundamenten mit einer UK von rd. +3,6 m NN und Streifenfundamenten mit einer UK von rd. +5,3 m NN in den ausreichend tragfähigen Sanden der Schicht 4 b und dem Geschiebemergel der Schicht 5 bzw. im verdichtet eingebauten Austauschboden gegründet. Der Lagerhallenanbau ist bereichsweise (Richtung westlichen Graben) auf Pfählen tief gegründet. Die Stahlbetonsohlplatten gründen weitgehend direkt auf dem verdichtet eingebauten Austauschboden.

Die unter dem Einkaufszentrum in West-Ost-Richtung ausgerichteten Fluchttunnel (Kellergeschoss) gründen in den ausreichend tragfähigen Sanden bzw. dem Geschiebemergel der Schichten 4 b und 5.

Gemäß den Altaufschlüssen wurden im Bereich der Verkehrsflächen unter dem Oberbau die oberen organischen bzw. organisch durchsetzen Böden gegen Sande ausgetauscht.

Wiederverwendung/ Verbringung des Abtrags-/Aushubmaterials im Erweiterungsbereich (Mall/ PKW-Parkhaus/ PKW-Parkflächen)
Die in den unbefestigten Bereichen gemäß der Altgutachten voraussichtlich ab GOK oberflächig anstehenden sandigen Auffüllungen und der Mutterboden sowie die organischen Sande

(auch Material aus der nordwestlichen Verwallung) können prinzipiell und unter der Voraussetzung einer unbedenklichen Schadstoffbelastung auf den Entnahmeflächen für Rekultivierungen bzw. Geländeregulierungsmaßnahmen wiederverwertet werden.

Die beim Rückbau der befestigten PKW-Stellflächen anfallenden Baustoffe (z.B. Betonsteinpflaster und Asphalt) können abhängig von deren Zustand (Betonpflaster) und einer unbedenklichen Schadstoffbelastung (Asphalt gemäß RuVA) als Baustoffe wiederverwendet bzw. weiterverwertet werden.

Die unter der Oberflächenbefestigung vorhandenen ungebundenen Tragschichten sowie der 1994 eingebaute Austauschboden können unter der Voraussetzung einer unbedenklichen Schadstoffbelastung grundsätzlich für bautechnische Zwecke wiederverwertet werden. Eine vorhergehende Prüfung der Eignung (z.B. Bestimmung der Kornverteilung) wird empfohlen.

Ausgehend von den zunächst bekannten Altunterlagen sowie den allgemein zur Verfügung stehenden Informationen sind keine Hinweise auf eine mögliche Kontamination der oberflächlich anstehenden Böden durch potenziell gefährliche Schadstoffe für die Fläche des Plangebietes bekannt.

3.8 Wasserwirtschaft

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 54/2021 vom 20. Dezember 2021 (AmtsBI. M-V/ M.Z. 2021 S.641) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme für die Flussgebietseinheiten Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene zur Umsetzung der WRRL für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027 für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).

Das Projektgebiet befindet sich in der Flussgebietseinheit Warnow/Peene im WRRL-Planungsgebiet Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung (BVP) Stralsunder Stadtteiche. Das Vorhaben liegt im Oberflächeneinzugsgebiet des WRRL-berichtspflichtigen Stralsunder Mühlgrabens (Wasserkörper NVPK-0800), der über den Moorteich/Knieperteich in den Strelasund entwässert. Der Strelasund unterliegt als inneres Küstengewässer (Code: DEMV_WP_ 12) ebenfalls der WRRL-Berichtspflicht.

Als ein künstliches Fließgewässer ist der Stralsunder Mühlgraben gemäß §§ 27 bis 29 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen Potenzials und chemischen Zustandes vermieden und das „gute ökologische Potenzial“ und der „gute chemische Zustand“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer schlechten biologischen Ausstattung befindet sich der Stralsunder Mühlgraben derzeit im „schlechten ökologischen Potential“. Für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2021-2027) wurde im Bewirtschaftungsplan der FGE „Warnow/Peene“ für den

Stralsunder Mühlbach als Maßnahmenschwerpunkt u.a. die Reduzierung der Nährstoffeinträge ausgewiesen.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Gemeinschaftlich mit der Gemeinde Kramerhof und dem Eigentümer des Centers plant die Hansestadt Stralsund die Erweiterung und planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums STRELAPARK. Das 1995 eröffnete Einkaufszentrum weist derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 17.000 m², verteilt auf 30 Einzelhandelsbetriebe und einer Reihe von Komplementärnutzungen auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Erweiterung des STRELAPARKS mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von bis zu 5.500 m² für zentrenrelevante Sortimente mit Schwerpunkt im modischen Bedarf sowie weitere nicht-zentrenrelevante Sortimente und zusätzliche Flächen für Dienstleister und Gastronomie zu schaffen.

Um den notwendigen Rechtsrahmen für das Gesamtvorhaben STRELAPARK zu schaffen, stellt die Gemeinde Kramerhof parallel einen eigenständigen Bebauungsplan für das Einkaufszentrum im Bestand auf.

Die geplante bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums soll im Bereich des derzeitigen Haupteinganges erfolgen. Die in diesem Bereich bestehenden Stellplätze werden überbaut und verlagert. Neue Stellplätze entstehen hierzu in einem neuen viergeschossigen Parkhaus im nördlichen Plangebiet. Das geplante Parkhaus soll durch einen Verbindungsgang mit dem 1. Obergeschoss des Einkaufszentrums verbunden werden.

Ergänzend werden für den STRELAPARK insgesamt weitere Stellplätze nördlich des bestehenden Einkaufszentrums geschaffen (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kramerhof). Auch die bestehenden Stellplätze werden im Zuge der Erweiterung zum Teil neu geordnet.

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Einkaufzentrums erfolgt zudem eine Modernisierung des Bestandsgebäudes. Diese findet zu großen Teilen innerhalb der bestehenden Bausubstanz statt.

Mit dem Ausbau des STRELAPARKS soll das Hauptzentrum Altstadt Stralsund durch ergänzende Angebote, die in der Altstadt so nicht realisiert werden können, arbeitsteilig unterstützt werden.

Der STRELAPARK stellt gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund[8] einen zentralen Versorgungsbereich der Kategorie Nebenzentrum dar. Als Nebenzentrum weist dieser eine arbeitsteilige Aufteilung der Versorgungsfunktion mit dem Hauptzentrum Altstadt auf und übernimmt Teilfunktionen des jeweiligen Innenstadtzentrums. Nebenzentren weisen ein ausgeprägtes Angebot von Waren des kurz-, mittel- und langfristi-

[8] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, Stand: 31.05.2021

gen Bedarfs auf, das sich grundsätzlich nicht wesentlich von dem des Hauptzentrums unterscheidet. Zentren- und besonders nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen stehen im Vordergrund. Nebenzentren weisen gegenüber dem Hauptzentrum jedoch einen geringeren Umfang sowie eine geringere Vielfalt des Angebotes auf. Im Kontext Stralsunds bedeutet dies, dass die Altstadt nicht zuletzt aufgrund der touristischen Anziehungskraft als UNESCO-Weltkulturerbe eine deutlich breitere Funktionsmischung aufweist.

Nach den Auswertungsergebnissen der Studie „Vitale Innenstädte 2018“ durch das Institut für Handel in Köln ist die Besucherfrequenz in der Altstadt deutlich überproportional durch Gastronomiebesuch (gut 50% statt 26% der Nennungen), durch Nutzung des Freizeit- und Kulturangebots (knapp 36% statt 10% der Nennungen) sowie Sightseeing (knapp 35% statt 15% der Nennungen) sowie Wohnen (gut 21% statt 10% der Nennungen) begründet.

Die Altstadt soll auch zukünftig als lebendiges Zentrum in der gesamten Funktionsbreite gestärkt werden. Hierzu gehören u.a. der laufende Ausbau der Museumslandschaft (Attraktivierung Meeresmuseum, Ausbau Stralsund Museum), die Aufwertung der öffentlichen Räume (Neugestaltung Hansakai, Neuer Markt, Fischmarkt), die Stärkung der Wohnnutzung (diverse Baulückenschließungen) sowie der touristischen Beherbergungskapazitäten (Quartier 65, Ausbau Obergeschosse Wertheim-Kaufhaus).

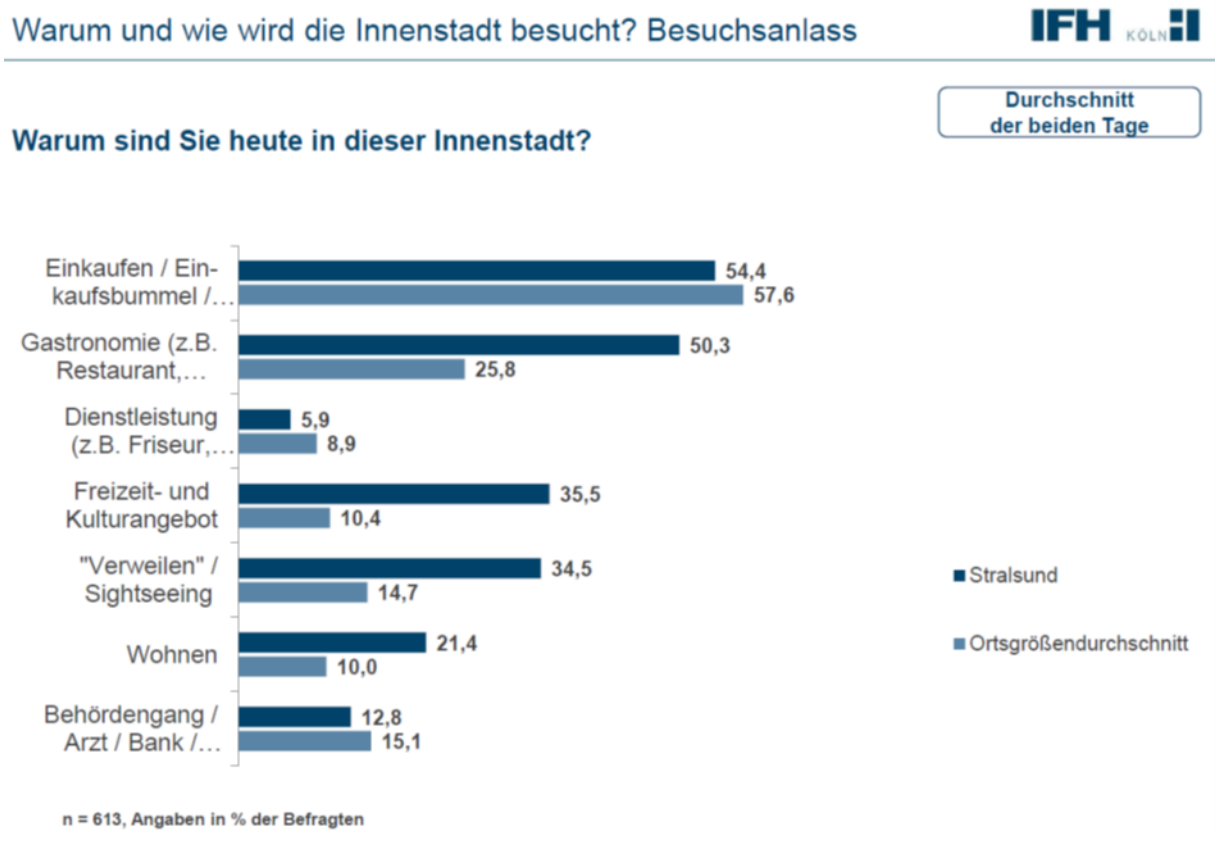


Abb. 4: Befragung „Vitale Innenstädte 2018“ Institut für Handel, Köln

Für großformatige Angebote fehlen in der Altstadt nicht nur geeignete Flächen. Vielmehr würden mit der erforderlichen Großflächigkeit geradezu die Maßstäblichkeit sowie kleinteilige Nutzungsmischung aufgehoben und damit die eigentliche Qualität der Altstadt insgesamt gefährdet werden können.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung[9] wurde durch die Gutachter herausgestellt, dass durch den zu erwartenden Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials von etwa 6 Mio. € (wovon v.a. die Altstadt profitieren wird) ein signifikanter Teil der möglichen Umverteilungswirkungen von rd. 7,3 Mio € durch steigende Touristenzahlen kompensiert werden kann.

4.2 Erschließung

4.2.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Gesamtvorhabens erfolgt wie bisher über die westliche und die östliche Anbindung an die Straße Grünhufer Bogen.

Zur Beurteilung der künftigen Auswirkungen der Erweiterung des Einkaufszentrums STRELAPARK erfolgte im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne eine verkehrstechnische Untersuchung[10].

4.2.2 Verkehrsprognose

Allgemeine Verkehrsentwicklung
Aufgrund der zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung, der weiteren Flexibilisierung der Arbeitswelt, der Auswirkungen verschiedener, den Kfz-Verkehr beeinflussender politischer und gesellschaftlicher Veränderungen ist für den Prognosehorizont 2035 nicht von einem weiteren Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens auszugehen. Verfügbare Prognosegrundlagen weisen für die kommenden 15-20 Jahre eher einen Rückgang des allgemeinen motorisierten Individualverkehrs aus.

Verkehrserzeugung Erweiterung Strelapark
Aus der geplanten Erweiterung des STRELAPARKS sind zusätzliche Verkehre zu erwarten. Für die Berechnungen wird die geplante maximal mögliche Gesamtverkaufsfläche (VK) von bis zu 22.500 m² verwendet, ohne Berücksichtigung der getrennten Geltungsbereiche für die Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund. Die Flächenerweiterungen für Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Büros und Praxen werden ebenfalls berücksichtigt.

Die aus den Nutzungserweiterungen zu erwartenden Neuverkehre werden als Differenz zwischen den Bestandsnutzungen und den möglichen Nutzungen der geplanten Erweiterung ermittelt.

Die Verkehrserzeugung des Bestandsobjektes wird hierfür ebenfalls rechnerisch abgeleitet und auf Grundlage vorliegender Kundenverkehrsdaten bzw. der Erfassungsdaten verifiziert.

[9] Dr. Lademann & Partner GmbH: Der STRELAPARK in Kramerhof/Stralsund, Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Einkaufszentrums, Stand: 30.03.2021

[10] Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Verkehrstechnische Untersuchung, Stand: 23.11.2021

Aus den zusätzlich geplanten Nutzungen resultiert aus Kunden-, Beschäftigten-, Anlieferungs- sowie Ver-/ Entsorgungsverkehren insgesamt eine rechnerische Verkehrserzeugung von etwa 2.360 Kfz/ Tag + Richtung. Hierin sind etwa 15 Anlieferungsvorgänge pro Tag enthalten.

Aus evtl. geringfügigen Abweichungen von den angenommenen Nutzflächen sind keine maßgebenden Veränderungen der Verkehrserzeugung zu erwarten. In der zu berücksichtigenden maßgebenden Hauptverkehrszeit (bei Handelsobjekten die Nachmittagsspitzenstunde) sind etwa 115 Kfz/ h im Zu- und im Abfluss zusätzlich zu erwarten.

Die Verteilung der rechnerischen Neuverkehre wird analog zur Verteilung der Bestandskundenverkehre bzw. der erfassten Lieferverkehre angenommen.

Die Richtungsverteilung der Neuverkehre für die maßgebende nachmittägliche Hauptverkehrszeit ist folgend zusammengestellt.

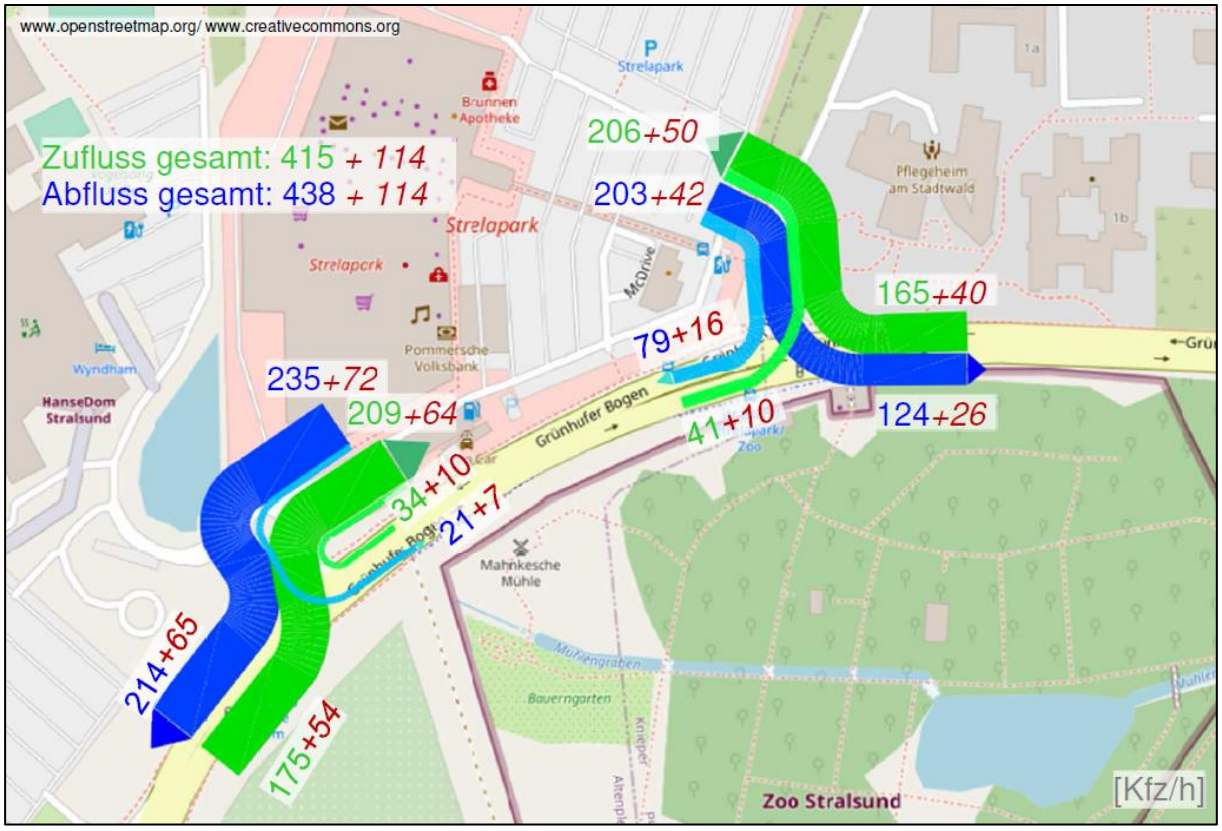


Abb. 5: Zu-/Abfluss Parkplatz Strelapark Nachmittagsspitzenstunde 2021 zzgl. Neuverkehr (in Rot dargestellt, Basis: Zählung M+O 12.08.2021)

Leistungsfähigkeitsbeurteilung

Der aus den zu erwartenden Neuverkehren resultierende Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der direkt angrenzenden Knotenpunkte kann über Mehrbelastung der jeweiligen Fahrbeziehungen beurteilt werden.

Beide Anbindungen des Strelaparks an den Grünhufer Bogen sind im Bestand signalisiert. Für den Grünhufer Bogen sind jeweils doppelte Geradeausspuren vorhanden. Für alle Ab-/Einbiegebeziehungen stehen separate Ab-/Einbiegespuren zur Verfügung.

Die Rechtsabbiegeströme sind mit Dreiecksinsel separiert. Das gilt auch für die Rechtseinbieger an der östlichen Anbindung, wo zusätzlich eine doppelte Linkseinbiegespur realisiert wurde.

Die durch die geplante Erweiterung des Strelaparks ausweisbaren Veränderungen der Verkehrsbelastung an den beiden Knotenpunkten liegen im Bereich täglicher Schwankungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens. In den ungünstigsten Fahrbeziehungen (Linkseinbieger und Rechtsausbieger an der Westanbindung) sind im Mittel 1 bis maximal 2 Pkw pro Signalumlauf zusätzlich zu erwarten. Da an dieser Stelle insbesondere für die Hauptverkehrsbeziehung rechts raus ausreichend Freigabezeiten zur Verfügung stehen, sind keine Auswirkungen nachweisbar.

Die vorhandenen, gut ausgebauten Knotenpunkte an den Anbindungen des STRELAPARKS können auch nach Realisierung der geplanten Entwicklungen eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sicherstellen.

Zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Bebauungsplan zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich.

4.3 Grünkonzept

Das Konzept sieht weiterhin eine umlaufende Eingrünung des STRELAPARKS durch den Erhalt der bestehenden Waldflächen und Grünflächen vor. Ergänzt wird dieser grüne Rahmen durch die geplante Begrünung der Stellplatzanlage mit Bäumen. Soweit möglich, soll der vorhandene Baumbestand der Stellplatzanlage erhalten und gesichert werden. Zur Sicherung einer langfristigen Flexibilität in der Gestaltung der Stellplätze wird hingegen auf eine konkrete Verortung der Baumpflanzungen verzichtet.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt.

<u>Standorteignung Einzelhandel</u>
Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Gemäß § 11 BauNVO ist für die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben die Ausweisung eines Kern- bzw. eines entsprechenden Sondergebietes erforderlich. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern definieren hierbei, dass Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen (mit zentrenrelevanten Sortimenten) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen von Zentralen Orten angesiedelt werden dürfen.

Die Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des entsprechenden zentralen Versorgungsbereiches. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden, noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen. Darüber hinaus ist das Regionale

Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund aus dem Jahre 2021 zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorgenannten Konzeptes wurde eine ortsspezifische Sortimentsliste entwickelt, welche sowohl die derzeitige räumliche Verteilung als auch die Entwicklungsperspektiven und Zielsetzungen für die Zentren berücksichtigt.

Um die möglichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf die städtebaulichen Strukturen in der Hansestadt Stralsund, die Gemeinde Kramerhof und darüber hinaus auf die Kommunen im überörtlichen Einzugsgebiet zu untersuchen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verträglichkeitsgutachten erstellt[11]. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Einkaufszentrum im Bestand und die geplante Erweiterung ein Gesamtvorhaben darstellen und folglich insgesamt mit der neuen zukünftigen Größe in der Verträglichkeitsanalyse zu berücksichtigen ist.

Um den notwendigen Rechtsrahmen zu schaffen, wird die Hansestadt Stralsund den Bebauungsplan Nr. 70.1 für die geplante Erweiterung und die Gemeinde Kramerhof einen eigenständigen Bebauungsplan für das Einkaufszentrum im Bestand aufstellen (Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof). Der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof sieht keine sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen vor. Der STRELAPARK genießt daher aktuell eine sehr hohe Flexibilität, was die Belegung der Verkaufsflächen anbelangt. Um sicherstellen zu können, dass der STRELAPARK keine Entwicklung nimmt, die die Funktionsfähigkeit der Innenstadt der Hansestadt Stralsund beeinträchtigt, sollen künftig für das gesamte Einkaufszentrum sortimentsspezifische Festsetzungen getroffen werden. Die Erweiterung des STRELAPARKS wird damit das Verkaufsflächenvolumen des Einkaufszentrums insgesamt erhöhen, gleichzeitig aber auch die Flexibilität des Betreibers in der Vermietung insgesamt einschränken.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung erfolgte zunächst die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche in Stralsund und im Umland unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Stralsunder Altstadt. Basierend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse und dessen städtebaulicher/raumordnerischer Bewertung wurden zudem auf quantitativer sowie auf qualitativer Ebene fachgutachterliche Empfehlungen zur Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur für die geplante Erweiterung abgegeben und entsprechende Festsetzungsvorschläge für die Bebauungspläne gemacht.

Die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland ist in den letzten Jahren durch steigende Umsätze geprägt gewesen. Das Flächenwachstum stagnierte dabei zuletzt. Verkaufsflächenzuwächse sind aktuell im Wesentlichen im Bereich des Handels mit Lebensmitteln und Drogeriewaren zu beobachten. Besonders dynamisch hat sich der Online-Handel entwickelt. Aber auch der stationäre Einzelhandel konnte an Umsatz zulegen, wenngleich davon infolge von Marktanteilsverschiebungen in Richtung fachmarkt- und discountorientierter Betriebsformate sowie eines Bedeutungszuwachses von Lebensmittelanbietern und Drogeriemärkten nicht alle Marktteilnehmer profitieren konnten.

[11] Dr. Lademann & Partner GmbH: Der STRELAPARK in Kramerhof/Stralsund, Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Einkaufszentrums, Stand: 30.03.2021

Ausgelöst durch die Corona-Pandemie, hat aktuell jedoch vor allem der stationäre Nonfood-Handel nie dagewesene Umsatzeinbrüche zu beklagen. Jüngste Zahlen zur Entwicklung des Online-Handels zeigen, dass die Folgen der Corona-Pandemie als „Wachstumsbeschleuniger“ für den Online-Handel einzuordnen sind. Aber auch ohne Corona muss langfristig davon ausgegangen werden, dass der stationäre Non-food-Einzelhandel an Bedeutung verlieren wird, während der stationäre Einzelhandel mit periodischen Bedarfsgütern nach wie vor eine sehr gute Perspektive besitzt. Für die Hansestadt Stralsund ist allerdings der wachsende Binnentourismus zu berücksichtigen, wovon auch die Ostseeküste im Umfeld von Stralsund in besonderem Maße profitieren kann. Ein Teil der Umsatzverlagerungen in den Online-Handel kann also durch den wachsenden Tourismus kompensiert werden.

Gleichwohl wird es auch in Stralsund zu Umsatzrückgängen im stationären (Nonfood-Einzelhandel) infolge der steigenden Bedeutung des Online-Handels in den nächsten Jahren kommen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Marktaustritte von Wettbewerbern den verbliebenden Anbietern neue Marktchancen eröffnen, so dass zwar ggf. der Umfang an Einzelhandelseinrichtungen abnehmen wird, aber von einer stabilen Umsatzbasis im stationären Einzelhandel von Stralsund ausgegangen werden kann. Ohnehin werden von den Umsatzrückgängen im stationären Einzelhandel nicht nur die Innenstädte betroffen sein, sondern in besonderem Maße auch die Einkaufzentren, wie der STRELAPARK selbst. Für den zu erwartenden Markteintritt des Erweiterungsvorhabens im Jahr 2024 kann ferner von einer Normalisierung der derzeit höchst angespannten Lage im stationären Nonfood-Einzelhandel ausgegangen werden.

Das Einzugsgebiet des STRELAPARKS wird neben den naturräumlichen Grenzen durch die Ostsee vor allem durch die nächstgelegenen Oberzentren Rostock und Greifswald limitiert und erstreckt sich über weite Teile des Landkreises Vorpommern-Rügen. Insgesamt beträgt das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in Stralsund etwa 189.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 1,159 Mrd. EUR ansteigen. Hinzu kommt ein signifikantes Potenzial für den Einzelhandel durch Tages- und Übernachtungstouristen in Höhe von etwa 36 Mio. EUR, welches bis zum Prognosehorizont 2024 um weitere etwa 6 Mio. EUR ansteigen wird.

Bei der Analyse der Angebotssituation hat sich gezeigt, dass die Stralsunder Innenstadt den stärksten Angebotsstandort innerhalb des gesamten Untersuchungsraums darstellt, zu dem in vielen Sortimentsbereichen auch die größten Angebotsüberschneidungen zu erwarten sind. Zudem halten vor allem fachmarktorientierte Standorte einen signifikanten Flächenumfang in den vorhabenrelevanten Sortimenten vor, wie z.B. das Ostsee-Center in Lüssow oder der Elisenpark in Greifswald, zu denen ebenfalls signifikante Angebotsüberschneidungen bestehen. Die Innenstädte der umliegenden Mittel- und Oberzentren Greifswald, Bergen, Ribnitz-Damgarten und Grimmen sind als relevante Wettbewerbsstandorte ebenfalls anzuführen, werden aufgrund der räumlichen Entfernung aber geringer betroffen sein.

Für das Erweiterungsvorhaben des STRELAPARKS ist von Marktanteilszuwächsen innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen, die sich je nach Sortiment zwischen 2 und 8 %-Punkten bewegen. Die höchsten Marktanteilszuwächse sind dabei im Segment Bekleidung zu erwarten, da hier auch der Verkaufsflächenschwerpunkt der Erweiterung liegen wird.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätze durch Touristen, ein prüfungsrelevantes Umsatzpotenzial im realitätsnahen sektoralen „worst-case“ von:

- rd. 9,9 Mio. EUR im periodischen Bedarf
- rd. 11,5Mio. EUR im Modischen Bedarf (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren)
- rd. 1,9 Mio. EUR bei Sport/Spiel/Hobby
- rd. 2,9 Mio. EUR bei Elektrobedarf
- rd. 5,7 Mio. EUR für Sonstige Hartwaren

Da die Erweiterungsfläche auf 5.500 m² „gedeckelt“ ist, kann nicht in allen Sortimenten der volle Verkaufsflächenumfang auch tatsächlich ausgeschöpft werden. Insofern werden auch die aufgezeigten Umsatzpotenziale und in der Folge auch die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen nicht in allen Sortimenten gleichzeitig erreicht werden. Die Wirkungsanalyse stellt insofern einen realitätsnahen „sektoralen worst-case“ dar.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass nicht der komplette Vorhabenumsatz gegen die untersuchten Standorte innerhalb des Untersuchungsraums wirkt. Ein Teil der Vorhabenumsätze wird infolge der Rückholung von Kaufkraftabflüssen auch gegen weiter entfernte Einzelhandelszentren wie Rostock und gegen nicht untersuchte Betriebe in Streulagen wirken, die die vorhabenrelevanten Sortimente z.B. als temporäre Randsortimente anbieten (z.B. Lebensmitteldiscounter).

Daraus resultieren nach den Prognosen von Dr. Lademann folgende Umsatzumverteilungsquoten für die relevanten Standortbereiche (zentrale Versorgungsbereiche) im „realitätsnahen worst-case“:

- Periodischer Bedarf zwischen 3 und 5 %
- Bekleidung/Schuhe zwischen 3 und 9 %
- Sport/Spiel/Hobby zwischen 4 und 12 %
- Elektrobedarf zwischen 6 und 7,5 %
- Sonstige Hartwaren zwischen 3 und 8 %

In Bezug auf den periodischen Bedarf ergibt sich die potenziell größte Betroffenheit für die nächstgelegenen Nahversorgungszentren. Bezogen auf die aperiodischen Bedarfsgüter wird die Stralsunder Innenstadt aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen tendenziell am stärksten betroffen sein. Hier summieren sich die Umsatzumverteilungswirkungen über alle Sortimente auf rd. 7,3 Mio. EUR. Stellt man diesem Umsatzrückgang den erwarteten Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials von etwa 6 Mio. EUR (wovon v.a. die Altstadt profitieren wird) gegenüber, so zeigt sich aber, dass ein signifikanter Teil der Umverteilungswirkungen durch steigende Touristenzahlen kompensiert werden kann.

Erhöhte Wirkungen sind vor allem bei den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sport/Spiel/Hobby zu erwarten. Hier bewegen sich die Wirkungen im Bereich des kritischen 10 %-Schwellenwerts, von dem eine Indizwirkung für negative Auswirkungen ausgeht. Zwar kann die Stralsunder Innenstadt grundsätzlich als ein sehr leistungsfähiger Einzelhandels-

standort mit einem breiten Angebotsspektrum, einer Vielzahl sogkräftiger Magnetbetriebe, einer hohen städtebaulichen Qualität und einer sehr positiven Entwicklung in den vergangenen Jahren eingestuft werden. Um ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Stralsunder Innenstadt vollständig ausschließen zu können, empfehlen die Gutachter jedoch eine geringfügige Reduzierung der anfänglichen Erweiterungspläne in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren (von 3.500 m² auf 3.200 m² VK) und Sport/Spiel/Hobby (von 800 m² auf 500 m² VK). Vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung des Möbelhauses XXXLutz mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund wird zudem eine Begrenzung des Teilsortiments Hausrat/GPK innerhalb der Gruppe Sonstige Hartwaren auf 1.000 m² VK empfohlen.

Diese gutachterlichen Empfehlungen werden sämtlich berücksichtigt, so dass dem Beeinträchtigungsverbot vollumfänglich entsprochen werden kann. In allen anderen Sortimentsbereichen sind keine kritischen Wirkungen zu erwarten - weder für Stralsund noch für die Umlandzentren.

Mit den sonstigen Zielen der Raumordnung ist das Vorhaben vollständig kompatibel. So wird das Erweiterungsvorhaben dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht. Mit Inkrafttreten des Gebietsänderungsvertrages zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund wurde die für die Erweiterung vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert, wodurch die Planungshoheit für diesen Teilbereich nunmehr bei der Hansestadt Stralsund als Teil-Oberzentrum der Region liegt. Der STRELAPARK ist gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie Nebenzentrum eingeordnet und entspricht damit dem städtebaulichen Integrationsgebot.

Die Erweiterung des STRELAPARKS ist zudem mit den Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des Regionalen Einzelhandelskonzepts des Stadt-Umland-Raums Stralsund kompatibel.

<u>Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum (SO Einkaufszentrum)</u>
Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist zur Anpassung an aktuelle Benutzerbedürfnisse und Marksituation die Erweiterung und Bestandssicherung des STRELAPARKS vorgesehen. Demgemäß setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 22.500 m² Verkaufsfläche (VK) fest. Diese Gesamtverkaufsfläche bezieht sich hierbei auf das Gesamtvorhaben des Einkaufszentrums STRELAPARK innerhalb der beiden Plangebiete des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund sowie des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kramerhof.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist für die Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel die Ausweisung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich. Da sich die Nutzung eines Einkaufszentrums mit Reglementierung der maximal zulässigen Verkaufsflächen wesentlich von einem Kerngebiet nach den § 7 BauNVO unterscheidet, ist demzufolge ein Sondergebiet festgesetzt, in dem ausschließlich „Einkaufszentren“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und ergänzende Nutzungen zulässig sind.

Zur Sicherstellung der in dem Regionalen Einzelhandelskonzept des Stadt-Umland-Raumes Stralsund dargestellten Grundsätze der Entwicklung der Versorgungsbereiche wird für die geplanten Einzelhandelsbetriebe innerhalb der beiden Bebauungspläne eine maximale Gesamtverkaufsfläche (VK) von insgesamt 22.500 m² festgesetzt. Die festgesetzten Verkaufsflächen werden hierbei mit 17.000 m² VK in der Gemeinde Kramerhof und 5.500 m² VK in der Hansestadt Stralsund verortet und entsprechend in den jeweiligen Bebauungsplänen (Teilflächen) festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den zukünftigen Nutzungs- und Flächenansprüchen an einen derartigen Einzelhandelsstandort. Dementsprechend werden neben der Hauptnutzung der Einzelhandelsbetriebe auch Schank- und Speisewirtschaften, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten einschließlich kerngebietstypischer Vergnügungsstätten, Büros und Räume für freiberuflich Tätige, die dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Lagerhäuser und -flächen, Tankstellen und E-Ladestationen, Stellplätze und gedeckte Stellplätze einschließlich deren Zufahrten, Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser) und Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO als zulässig festgesetzt.

Im Einzelnen werden auf Grundlage des Verträglichkeitsgutachtens für die jeweiligen Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Für die festgesetzten Branchen/ Sortimente erfolgte ein Abgleich mit der im Rahmen der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Stadt-Umland-Raumes Stralsund entwickelten Sortimentsliste. Vor dem Hintergrund des geplanten Einkaufszentrums mit der Berücksichtigung der bereits bestehenden Verkaufsflächen wird die gutachterlich entwickelte ortsspezifische Branchensystematik mit den entsprechenden Branchen und Sortimenten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften wird dem vorgesehenen Konzept entsprochen, im Einkaufszentrum durch gastronomische Angebote geeignete Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche zu schaffen. Eine Begrenzung der Nutzflächen für Gastronomie bedarf es nicht. Die Flächen gastronomischer Nutzungen nehmen innerhalb vergleichbarer Einkaufszentren eine untergeordnete Rolle ein. Die überbaubaren Flächen lassen auf den zwei vorgesehenen Handelsebenen neben den maximal zulässigen Verkaufsflächen und den sonstigen Nutzflächen der Einzelhandelsbetriebe nur noch begrenzt weitere Nutzungen zu. Eine spätere Umnutzung gastronomischer Flächen zu weiteren Verkaufsflächen ist durch die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche ausreichend begrenzt.

Zur Abrundung des Nutzungskonzeptes werden zudem nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten einschließlich kerngebietstypischer Vergnügungsstätten, Büros und Räume für freiberuflich Tätige, die dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Dieser multifunktionale Ansatz soll zur Belebung des Einkaufszentrums beitragen.

Auch die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sowie Nebenanlagen sind innerhalb des Sondergebietes zulässig. Hierdurch wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend am Ort des Bedarfes gewährleistet und somit zusätzlicher Parksuchverkehr in den umliegenden Wohngebieten vermieden.

Der Bebauungsplan gliedert das geplante Sondergebiet in unterschiedliche Teilbereiche. Ziel ist eine klare Strukturierung des Vorhabengebietes mit der Hauptnutzung (SO Einkaufszentrum Teilgebiet 1), den geplanten Stellplätzen innerhalb des Parkhauses sowie den offenen Stellplätzen (SO Einkaufszentrum Teilgebiet 2) und der ergänzenden Nutzung des Fast-Food-Restaurants (SO Einkaufszentrum Teilgebiet 3).

Sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen

Zur Sicherung einer flexiblen Anordnung der jeweiligen Einzelhandelssortimente innerhalb des späteren Gesamtvorhabens wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Verkaufsflächen in den aufgeführten Sortimenten im Gebiet dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise in dem Maße und soweit und solange zulässig ist, wie die nachfolgend dargestellten maximal zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Einkaufszentrum im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof nicht überschritten werden.

Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen für das gesamte Einkaufszentrum hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen und ist in der Baugenehmigung festzuschreiben. Mit Schreiben vom 29. März 2022 hat das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern als oberste Bauaufsichtsbehörde gemäß § 57 Absatz 2 Satz 2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen mit Ausnahme des geplanten Parkhauses als zuständige Bauaufsichtsbehörde für das gesamte Einkaufszentrum und alle nachfolgenden Anträge bestimmt.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO für diesen Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (ü. NHN) definiert.

Grundflächenzahl

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die Grundflächenzahl erstreckt sich hierbei über das gesamte Sondergebiet ohne eine Gliederung in die einzelnen Teilgebiete. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird durch die umgebenden Waldflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Höhe baulicher Anlagen/Vollgeschosse

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweils festgesetzten Teilbereiche des Sondergebietes. Die festgesetzten Höhen orientieren sich grundlegend am baulichen Bestand des STRELAPARKS. Die Gebäudehöhe von 23,00 m ü. NHN (entspricht ca. 16 m sichtbarer Gebäudehöhe) innerhalb des Teilgebietes 1 des Sondergebietes ermöglicht hierbei eine zweigeschossige Handelsnutzung. Aufgrund der für eine Einzelhandelsnutzung überhöhten Geschosshöhe können in anderen Bereichen - bei gleichbleibender Gebäudehöhe - durchaus mehr Geschosse entstehen (z.B. im Bereich der Verwaltung). Die gewünschte städtebauliche

Wirkung des Gebäudes definiert sich hierbei durch die festgesetzte Gebäudehöhe. Auf eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird daher verzichtet. Diese Gebäudehöhe wird für das Teilgebiet 2 des Sondergebietes Einkaufszentrum übernommen. Innerhalb dieses Bereiches ist der Bau eines Parkhauses mit bis zu vier Parkgeschossen geplant.

Im Bereich des Teilgebietes 3 des Sondergebietes wird die zulässige Gebäudehöhe auf 15,00 m ü. NHN reduziert (entspricht ca. 8 m sichtbarer Gebäudehöhe). Ziel ist es, die städtebauliche Wirkung der Bebauung in diesem Bereich bewusst gegenüber dem Hauptgebäude des Einkaufszentrums zurückzunehmen. Die Höhe von 15,00 m ü. NHN ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung und somit eine mögliche Erweiterung der derzeit eingeschossigen Bebauung.

Aufgrund der weithin freien Einsehbarkeit des STRELAPARKS ist es städtebaulich angestrebt, die Dachlandschaft der Bebauung grundsätzlich nicht durch zusätzliche Aufbauten auf den Dächern zu beeinträchtigen. Gleichwohl sind diese technischen Anlagen bei einem Einkaufszentrum erforderlich.

Dies gilt im Besonderen für die notwendigerweise entsprechend technisch ausgestatteten großflächigen Handelseinrichtungen. Diese geplanten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen haben in der Regel einen erhöhten Bedarf an Lüftung und Kühlung.

Damit Technikaufbauten und alle sonstigen Aufbauten städtebaulich nur in geringem Umfang in Erscheinung treten, dürfen sie eine Höhe von 3,0 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe nicht überschreiten und müssen von der äußeren Fassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückversetzt werden.

Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser und Aufzüge, da diese teilweise aufgrund der internen Funktionsabläufe der Handelsnutzungen und aufgrund brandschutzrechtlicher Vorschriften an den Außenwänden angeordnet werden müssen.

4.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sondergebiet mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt die Stellung und Grundflächen der baulichen Anlagen derart, dass die angestrebte städtebauliche Ordnung nach Vorgabe des städtebaulichen Konzeptes realisiert werden kann.

Zur Sicherung der gestalterischen Flexibilität in der späteren (hochbaulichen) Planung, wird zudem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Vordächer oder Werbeanlagen, um bis zu drei Meter ermöglicht.

4.4.4 Flächen für Stellplätze

Die für das Einkaufszentrum STRELAPARK erforderlichen - zum Teil bereits vorhandenen - und die geplanten offenen Stellplätze werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Ziel ist eine kompakte und geordnete Anordnung der Stellplatzflächen und somit eine Vermeidung einer kleinteiligen, sehr verstreuten Anordnung, welche das geplante städtebauliche Bild stören würde. Das städtebauliche Konzept sieht hierbei zwei größere offene Stellplatzbereiche nördlich und östlich des Hauptgebäudes des Einkaufszentrums vor. Zur Deckung des gesam-

ten Stellplatzbedarfes werden diese Stellplätze ergänzt durch den geplanten Bau eines Parkhauses mit etwa 1.200 Stellplätzen. Stellplätze sind zudem innerhalb der allgemein festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.4.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Einkaufszentrums STRELAPARK erfolgt über die zwei vorhandenen Anbindungen an die südlich verlaufende Straße Grünhufer Bogen. Die Verkehrsfläche des Grünhufer Bogens befindet sich weitestgehend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Lediglich ein Teilbereich der östlichen Anbindung ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.4.6 Wasserflächen

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze besteht ein Graben, welcher Bestandteil der Niederschlagswasserbeseitigung des Einkaufszentrums ist. Die Fläche des Grabens ist entsprechend als Wasserfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

4.4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für eine optimale Anbindung des Einkaufszentrums STRELAPARK an den öffentlichen Personennahverkehr wurde bereits frühzeitig direkt auf dem Grundstück eine Bushaltestelle eingeplant. Die Anbindung erfolgt hierbei über das private Grundstück des STRELAPARK. Zur Sicherung der langfristigen Erschließung wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Fahrrecht (F) zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs festgesetzt.

4.4.8 Flächen für Wald

Die nördlich und östlich innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehenden Gehölze wurden durch die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern als Wald gemäß § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) festgestellt.

Dementsprechend werden die Flächen als Flächen für Wald in die Planzeichnung übernommen. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30,0 m zum Wald einzuhalten. Dieser Waldabstand wird die durch Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) konkretisiert. Gemäß § 2 WAbstVO können u.a. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO ausnahmsweise sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt den Waldabstand im Sinne der durch WAstVO M-V definierten Ausnahmen. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde. Durch die vorliegende Anordnung der geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass

keine Beeinträchtigung des Waldes oder eine gegenläufige Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch die Anlage der Stellplätze oder die Errichtung des Parkhauses erfolgt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bereits im Bestand der durch die Forstbehörde festgelegte Wald an die vorhandenen Stellplätze grenzt. Zudem sind die gliedernden Pflanzflächen der Stellplätze mit ihren Siedlungshecken aus nichtheimischen Gehölzen und Rasenflächen ebenfalls in die Waldfläche einbezogen. Bäume oder größere Sträucher sind in diesen Pflanzflächen nicht vorhanden.

In Abstimmung mit dem Forstamt wird festgelegt, dass für die einzelnen Parkflächen zum Abstellen von Kfz ein Abstand von 5,0 m zum Wald einzuhalten ist. Lediglich die Verkehrswege dürfen direkt bis an die Waldgrenze heranreichen. Die Waldabstände (5,0 m bzw. 30,0 m) werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und in den textlichen Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme entsprechend erläutert.

4.4.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Das Plangebiet wird durch Grünflächen und Gehölze umrahmt und damit soweit möglich in die Stadtlandschaft integriert.

Zur Sicherung des langfristigen Erhalts werden diese Flächen als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt. Die Einzelbäume werden entsprechend mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Die Einzelbäume sind demgemäß dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.

Darüber hinaus erfolgt ein Pflanzgebot ohne direkte Verortung für anzulegende Stellplatzanlagen. Zur Begrünung, zur Reduzierung der Aufheizung der versiegelten Flächen und zur Staubbindung hat sich die Anpflanzung von Gehölzen auf Stellplätzen bewährt. Demgemäß setzt der Bebauungsplan fest, dass je 10 offene Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist. Unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Stellplätze sind hierbei mindestens 72 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzqualitäten und Baumarten sind in einer Pflanzliste festgelegt. Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen oder in den direkten Randbereichen zu pflanzen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind gedeckte Stellplätze, soweit diese der Nutzung von Solarenergie, z.B. durch Photovoltaik, dienen.

Die bereits vorhandenen Bäume auf den Stellplatzflächen sind (soweit diese erhalten bleiben) bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Bäumen anzurechnen.

Zur langfristigen Sicherung der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe wird zudem der Erhalt der vorhandenen Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Wurzelbereich der Baumreihe festgesetzt. Dies ermöglicht eine langfristige Begrünung und somit den Schutz des Wurzelbereiches der Bäume.

Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten mit einer Substratdeckschicht von 10-15 cm mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrü-

nen sind. Durch diese Maßnahme soll ein sinnvoller Beitrag zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz in der Konzeptumsetzung durch Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Verdunstung von Niederschlagswasser geleistet werden. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

Durch den Rückbau von Überdachungen auf dem bestehenden Parkplatz gehen ganzjährig geschützte Lebensstätten verloren. Diese werden im Vorfeld des Rückbaus durch witterungsbeständige Ersatzbrutmöglichkeiten für Haussperlinge ausgeglichen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) für die Art und Gestaltung von Werbeanlagen.

Aufgrund des hohen Stellenwertes von Werbeanlagen für Einzelhandelsnutzungen zur Selbstdarstellung und Orientierung sind diese innerhalb des Bebauungsplanes zunächst grundsätzlich zulässig. Zur Sicherung der Orts- und Stadtbildverträglichkeit ist eine Feinsteuerung der Zulässigkeit der Werbeanlagen sinnvoll. Demnach setzt der Bebauungsplan fest, dass Fahnen innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ bis zu einer Größe von jeweils 8,0 m² zulässig sind. Die Fahnenmasten dürfen dabei eine Höhe von 17,0 m ü.NHN nicht überschreiten.

4.6 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Netze der Versorgungsträger ist über die Anbindungen an das bestehende Einkaufszentrum gewährleistet. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht ausschließlich der Versorgung des Einkaufszentrums dienen, jedoch auf den privaten Grundstücksflächen verbleiben, werden soweit erforderlich durch die Festsetzung entsprechender Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.

4.6.1 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas erfolgt über die SWS Stadtwerke Stralsund GmbH. Die vorhandenen Leitungen befinden sich größtenteils innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder - soweit sie der Versorgung des Einkaufszentrums dienen - auf dem Vorhabengrundstück.

4.6.2 Kommunikationsnetz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterschiedliche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Vodafone Deutschland GmbH. Soweit für die Umsetzung der Planung Umverlegungen erforderlich werden, sind diese im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

4.6.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen durch die Regionale Wasser -und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA GmbH). Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die vorhandenen Leitungen befinden sich größtenteils innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder - soweit sie der Versorgung des Einkaufszentrums dienen - auf dem Vorhabengrundstück. Nach aktuellem Planentwurf kann davon ausgegangen werden, dass das anfallende häusliche Schutzwasser aus dem Bereich der geplanten östlichen Erweiterung des Hauptgebäudes über die Haustechnik dem vorhandenen Schmutzwassersammler im Gebäude zugeführt wird. Die Einleitung in den öffentlichen Kanal erfolgt anschließend in Richtung des Grünhufer Bogens.

4.6.4 Niederschlagswasser

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes zur Sicherung der geregelten Niederschlagswasserbeseitigung[12]. Im Detail sei auf das Konzept verwiesen, welches Anlage des Bebauungsplanes ist.

Aufgrund der Neuversiegelung ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Regenwasserrückhaltung im nördlichen Entwässerungsgraben erforderlich. Die durch Mehrversiegelung hervorgerufenen erhöhten Abflussmengen sind zurückzuhalten, so dass eine zusätzliche Belastung der bereits stark belasteten Vorflut ausgeschlossen wird. Eine Vorreinigung des Regenwassers soll mittels Lamellenklärer vor den neu herzustellenden Einleitungsstellen in das neue Regenrückhaltebecken dimensioniert werden. Das Oberflächenwasser der Stellplätze ist z.T. oberflächennah im Bereich der Stellplatztrennstreifen zu versickern.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen kann die Niederschlagswasserbeseitigung als gesichert angesehen werden. Die konkrete Planung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung und Baugenehmigung.

<u>Vorflutsituation</u>

Die Einleitung des anfallenden Regenwassers soll wie im Bestand in den zum STRELAPARK gehörenden nördlichen Entwässerungsgraben, sowie in das westlich gelegene Gewässer des Wasser- und Bodenverbands Barthe/Küste erfolgen. Ein Regenrückhaltebecken der Gemeinde Kramerhof trennt den nördlich verlaufenden Entwässerungsgraben des STRELAPARKS von dem westlich gelegenen Gewässer. Das Niederschlagswasser aus den Grundstücksflächen des STRELAPARKS, dem Rückhaltebecken der Gemeinde Kramerhof und des angrenzenden Hansedoms gelangt über den Gewässergraben in ein nördlich des Grünhufer Bogens zwischen STRELAPARK und Hansedom gelegenes öffentliches Regenrückhaltebecken. Dem vorliegenden Kartenmaterial aus dem online verfügbaren Kartenportal des Landes M.-V.[13] ist zu entnehmen, dass das Wasser aus dem Becken am Grünhufer Bogen gedrosselt

[12] Ingenieurberatung Hauck GmbH: STRELAPARK Stralsund, Entwässerung und Außenanlagen, Stand: 29.03.2022

[13] Auszugskarte aus dem Kartenportal Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de, Stand: 23.09.2021

in ein teils verrohrtes Gewässer in Richtung des südlichen Zoos geleitet wird und dann in den südöstlich gelegenen „Moorteich“ mündet.

Gemäß erfolgter Abstimmung des Entwässerungskonzepts vor Ort mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen, sowie dem Wasser- und Bodenverband Barthe/Küste am 22.02.2022 ist die Regenwassermehrmenge, die sich aufgrund der geplanten zusätzlichen Versiegelung ergibt, zurückzuhalten, so dass faktisch keine erhebliche Zusatzbelastung des Gewässers und der weiterführenden Vorflut auftritt.

Aus dem vorhandenen Regenrückhaltebecken am Grünhufer Bogen kann gemäß Auskunft der Wasserbehörde nur eine maximale Wassermenge zu 73 l/s in das weiterführende Gewässer abgeleitet werden. Diese Abflussmenge kann nicht mehr erhöht werden, da es sonst zu einer Überlastung des weiterführenden Unterlaufs kommt.

Eine Rückhaltung ist aufgrund der beschränkten Aufnahmekapazität des Vorflutgrabens und des weiteren Gewässerverlaufs erforderlich.

Regenwasserrückhaltung

Der nördliche Entwässerungsgraben, welcher entlang der Grundstücksgrenze in Richtung des Regenrückhaltebeckens der Gemeinde Kramerhof verläuft, soll als Staugraben genutzt werden.

Um den Vorflutgraben nicht zu überlasten, wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und des Wasser- und Bodenverbandes der Drosselabfluss der Rückhaltung im nördlichen Graben berechnet.

Hierzu wurden die Flächenteile des Grundstückes, die von einer baulichen Veränderung betroffen sind, in zwei Einzugsgebiete aufgeteilt. Die Fläche unterteilt sich in folgende Einzugsgebiete (EG):

- EG-Nord umfasst den Bereich des neuen Parkhauses, die nördliche Stellplatzerweiterung, sowie die Parkhausumfahrt. Die Einleitung soll durch eine Erweiterung des nördlich entlang des Grundstücks verlaufenden Grabens zu einem Regenrückhaltebecken gedrosselt in das nordwestlich gelegene Rückhaltebecken der Gemeinde Kramerhof erfolgen.
- EG-Süd beschreibt die Flächen des Anbaus, sowie die Vorplatzanlagen in diesem Bereich. Die Einleitung erfolgt weiterhin ungedrosselt über das vorhandene Kanalnetz und die vorhandene Einleitungsstelle südwestlich des Marktgebäudes.

Zur Bestimmung der Abflussmengen wurden die Einzelflächen der festgelegten Einzugsgebiete bilanziert. Die Gebäudeerweiterung des Einkaufszentrums soll als extensiv begrüntes Flachdach mit Photovoltaikanlagen ausgeführt werden. Die Oberflächen des Parkhauses, die Zufahrtsstraßen zu den Stellplatzflächen und die Parkhausumfahrt wurden als Asphaltflächen geplant. Für die Stellplatzflächen soll Sickerpflaster verwendet werden.

Eine genaue Auflistung der Teilflächen der jeweiligen Einzugsgebiete ist dem Entwässerungskonzept[14] als Anlage des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Versiegelung der Teilflächen

[14] Ingenieurberatung Hauck GmbH: STRELAPARK Stralsund, Entwässerung und Außenanlagen, Stand: 29.03.2022

wurde jeweils für den derzeitigen Zustand („Ist-Zustand“) und den geplanten Zustand („Soll-Zustand“) bestimmt.

Zur Bestimmung der Abflussmengen wurde als maßgebende Regenspende (gemäß Abstimmung mit der UWB) das statistische 2-jährlich wiederkehrende, 15-minütige Regenereignis für die Grundstücksflächen angesetzt. Die Niederschlagsdaten wurden dem aktuellen „KOSTRA-DWD 2010R“-Katalog entnommen.

Die Bemessung des geplanten Regenrückhaltebeckens wurde nach dem Regelwerk DWA-A-117 durchgeführt. Die Dimensionierung des Regenrückhalteraumes erfolgt für ein statistisch 30-jährlich wiederkehrendes Starkregenereignis. Im Ergebnis kann das zugrundgelegte Regenereignis zurückgehalten werden.

Regenwasservorbehandlung

Für die Neubauflächen des Einzugsgebiets Nord erfolgte eine Bewertung gemäß dem geltenden Regelwerk DWA-A 102. Zur Sicherung der für die Einleitung maximalen Belastungswerte sind für das Einzugsgebiet Nord zwei Vorbehandlungsanlagen oberhalb der beiden Einleitstellen in den Entwässerungsgraben vorgesehen.

Im Einzugsgebiet Süd erfolgt die Einleitung des anfallenden Regenwassers ausschließlich in das vorhandene Kanalnetz der Liegenschaft. Aufgrund des geplanten extensiv begrünten Flachdaches wird in diesem Bereich künftig weniger Regenwasser eingeleitet als im derzeitigen bebauten Zustand. Somit ist von einer ausreichenden Reinigungsleistung der vorhandenen Vorbehandlungsanlagen oberhalb der Einleitungsstelle des Bestands südwestlich des Hauptgebäudes auszugehen. Eine detaillierte Abstimmung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung mit der Wasserbehörde.

Regenwasserversickerung

Zwischen den neu herzustellenden nördlichen Stellplatzflächen sollen die derzeit vorgesehenen Trennstreifen als Mulden profiliert werden. So wird eine nachhaltige Möglichkeit zur dezentralen Versickerung geschaffen und der natürliche Wasserhaushalt geschont. Die Mulden sind über Notüberläufe mit dem Regenwasserkanalnetz verbunden. So soll sichergestellt werden, dass ein Aufstau zu nicht mehr als 0,15 m in den Mulden generiert wird. Insgesamt ergibt sich so ein Stauvolumen zu max. ca. 90 m³. Die Mulden sind in regelmäßigen Abständen unterbrochen, damit das Queren des Stellplatztrennstreifens durch Fußgänger über Gehwege ermöglicht wird.

Damit im Bereich der Stellplätze abgestellte Einkaufswagen nicht in die Mulden rollen, sind erhöhte Tiefborde als Abgrenzung der Stellplatzpaletten zu den Sickermulden vorgesehen. Über vereinzelte Bordabsenkungen soll das Wasser den Mulden oberflächennah zugeführt werden.

4.6.5 Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm

beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

4.7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklungen sowie der planungsbedingten Verkehrszunahmen auf den umliegenden öffentlichen Straßen im Hinblick auf den Schutz der bebauten Anliegergrundstücke, erfolgte bereits frühzeitig die Untersuchung der möglichen Lärmimmissionen[15].

Zunächst ist zu beachten, dass es sich bei der geplanten Entwicklung um ein Gesamtvorhaben zur Erweiterung und Bestandssicherung des Einkaufszentrums STRELAPARK handelt. Hierbei erfolgt keine Unterscheidung in den beiden Plangeltungsbereichen der Gemeinde Kramerhof bzw. der Hansestadt Stralsund. Zur Beurteilung wurde daher das Gesamtvorhaben untersucht.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Kriterien der DIN 18005 Teil 1[16] in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1[17], wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“)[18] orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm[19], so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Um bereits in der Phase der Bauleitplanung sicherzustellen, dass auch bei enger Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung, Verkehrswegen und Wohnen die Belange des Schallschutzes betreffende Konflikte vermieden werden, stehen verschiedene planerische Instrumente zur Verfügung. Gleichwohl ist bei den Festsetzungen im Bebauungsplan auch das „Gebot der planerischen Zurückhaltung“ zu beachten. Dies gilt insbesondere soweit zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen erforderliche konkrete Maßnahmen in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.

---

[15] LAIRM CONSULT GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 29.09.2021.

[16] DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002.

[17] DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987.

[18] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Zweite Verordnung zur Änderung vom 04. November 2020, in Kraft getreten am 1. März 2021 (BGBl. I S. 2334).

[19] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (6. BImSchVwV), TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503), zuletzt geändert am 8. Juni 2017 durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

4.7.1 Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden unter Berücksichtigung des geplanten Erweiterungskonzepts für den Prognose-Planfall die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Auf dem Betriebsgrundstück befindet sich das Einkaufzentrum STRELAPARK. Neben dem Einkaufszentrum sind ein McDonald‘s Restaurant und eine Tankstelle mit Waschstraße (Plangebiet der Gemeinde Kramerhof) vorhanden. Die Veränderungen beziehen sich zunächst ausschließlich auf das Einkaufzentrum, dieses soll im Osten erweitert werden. Weiterhin sollen die dadurch wegfallenden Stellplätze durch den Bau eines Parkhauses kompensiert werden.

Die Tankstelle mit Waschstraße und das Fast-Food-Restaurant werden nicht verändert. Die Schallimmissionen der Tankstelle mit Waschstraße und das Fast-Food-Restaurant wurden in schalltechnischen Untersuchungen zu den jeweiligen Genehmigungen dargestellt und haben sich nicht verändert. Daher werden im vorliegenden Fall die Veränderungen des Einkaufszentrums vom Bestand zur Planung schalltechnisch untersucht. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen sich die Situation aus dem Gewerbelärm des STRELAPARKS durch die geplante Erweiterung und das geplante Parkhaus nicht verschlechtert. An vielen Immissionsorten ergeben sich zudem Verbesserungen durch das mit Lärmschutzmaßnahmen geplante Parkhaus.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Einkaufszentrums unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

4.7.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus der künftigen Verkehrsentwicklung des Gesamtvorhabens berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastungen wurden der verkehrstechnischen Untersuchung[20] entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm.

Für den vorhabeninduzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich aus dem vorhabeninduzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

[20] Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Verkehrstechnische Untersuchung, Stand: 23.11.2021.

Innerhalb des Gesamtvorhabens sind entlang der Straße Grünhufer Bogen Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts werden entlang der Straße Grünhufer Bogen überschritten. Am Gebäude des STRELAPARKS werden sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte tags und nachts eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018)[21].

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nachzuweisen.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen

Bauhöhenbeschränkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Stralsund - Kedingshagen. Die zulässige Bauhöhengrenze liegt bei 60 m ü. NHN. Für jede - auch zeitweilige (z.B. Baukräne) - Überschreitung ist die Genehmigung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern als Luftfahrtbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern erforderlich.

Waldflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald sind die Regelungen des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten.

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald ein Abstand von 30,0 m einzuhalten.

Gemäß § 2 WAbstVO können u.a. Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO ausnahmsweise sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

Die jeweils erforderlichen Waldabstände gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

[21] DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018 i.V.m. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018.

4.9 Hinweise

4.9.1 Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV).

4.9.2 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.9.3 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

Gemäß den Anforderungen des Landkreises soll anfallendes Bodenaushubmaterial durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA M 20[22] TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht untersucht werden, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können. Aushubboden, der den Zuordnungswert 2: Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen.

Vor Aufnahme der versiegelten bzw. befestigten Flächen ist festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung zu rechnen ist (z.B. Pechhaltiges Material). Anfallende Bau- und Abbruchabfälle sind gemäß den Anforderungen nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV vom 18. April 2017) getrennt zu sammeln, zu befördern und zu verwerten/beseitigen.

Eine Verwertung hat gemäß den Vorgaben der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu erfolgen. Können schädliche Verunreinigungen nicht ausgeschlossen

[22] Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1

werden (z.B. nach organoleptischer Materialprüfung während der Bauarbeiten), ist zur Entscheidung über die weitere Verwertung das betreffende Material gemäß LAGA M20 zu untersuchen. Schwach belasteter Bauschutt (bis LAGA Z 1.1) und geotechnisch geeignete Bodenchargen können im Plangebiet verbleiben, sofern Sie den Einbauvorschriften der LAGA M 20 entsprechend eingebaut werden und unter versiegelten Flächen (z.B. Erschließungsstraße, versiegelte Gehwege, Pumpwerke, Trafos) liegen.

4.9.4 Wasserwirtschaft

Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen. Soweit im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsarbeiten erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entsorgung des abgepumpten Wassers ist aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Vorfluter vorab zu klären.

4.9.5 Externer Ausgleich

Der Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes wird aus dem Überschuss einer dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ zugeordneten Kompensationsfläche gedeckt (Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung südlich des NSG Försterhofer Heide in der Gemeinde Wendorf - Maßnahme E2).

4.9.6 Artenschutz

<u>Brutvögel</u>
Im Plangebiet sind vor allem siedlungstypische und wenig störungsempfindliche Vogelarten zu erwarten. Aufgrund der Gebäudedichte und Gehölzstrukturen sind insbesondere Halboffenlandarten zu erwarten.

So kann es bei Gehölzrodungen in der Brutzeit zu Tötungen von Nestlingen und zur Zerstörung von Gelegen kommen, ebenso durch Veränderungen an baulichen Anlagen oder deren Rückbau. Gehölzrodungen in der Brutzeit führen weiterhin zu erheblichen Störungen, v.a. durch Habitatverlust. Um erheblich nachteilige Auswirkungen auf Vögel zu vermeiden, werden Gehölzrodungen auf ein notwendiges Maß reduziert und die Gehölzrodungen sowie auch Gebäudeabbrüche und Rückbauten baulicher Anlagen erfolgen nur außerhalb der Vogelbrutzeit.

Individuenverluste sind durch Kollision mit Glasflächen zu erwarten. Diese Kollisionen mit Glasflächen können vermieden werden, indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

<u>Fledermäuse</u>
Bei den Fledermäusen können Tötungen und Verletzung aufgrund fehlender Quartiervorkommen ausgeschlossen werden. Weiterhin kann ein Verlust von Lebensstätten aufgrund des der-

zeitigen Fehlens von Quartieren im Bereich des Vorhabens ausgeschlossen werden. Im Bereich des Parkplatzes sind keine höheren Geschwindigkeiten von Fahrzeugen zu erwarten, so dass Kollisionen ebenfalls ausgeschlossen werden können.

Erhebliche Störungen durch Lebensraumverlust infolge einer Rodung von geschlossenen Gehölzstrukturen können nicht ausgeschlossen werden und müssen auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Weiterhin können erhebliche Störungen durch Lichtemissionen erfolgen, die sich auf benachbarte Jagdhabitate auswirken, direkt durch Lichtmeidung oder durch Abzug der Insekten aus dem Jagdhabitat, sodass eine Minimierung der Außenbeleuchtung auf ein notwendiges Maß und die Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen erforderlich ist.

4.9.7 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

4.9.8 Regelungen aufgrund der räumlichen Nähe zur Grenze

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

4.9.9 DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien. Diese werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

4.10 Städtebauliche Vergleichswerte

Sondergebiet Einkaufszentrum	3,67 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,19 ha
Flächen für Wald	0,14 ha
Wasserflächen	150 m²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4,00 ha

5 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Die im Plangebiet befindlichen Flächen befinden sich zumeist in privatem Eigentum der Betreibergesellschaft des STRELAPARK. Die ergänzenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

6 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss 28.05.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 06.01. – 28.01.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden Schreiben vom 16.12.2021
- Beschluss der öffentlichen Auslegung 22.09.2022
- Öffentliche Auslegung 02.11. – 05.12.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 27.10.2022
- Satzungsbeschluss ……..
- Rechtskraft ……..

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

TEIL II - UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Aufstellung des Bebauungsplanes und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft/Folgen des Klimawandels, Vegetation/Tiere, Landschaft), die Schutzgüter Mensch/Gesundheit/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“.

1.2 Anlass und Aufgabenstellung

Gemeinschaftlich mit der Gemeinde Kramerhof und dem Eigentümer des Centers plant die Hansestadt Stralsund die Erweiterung und planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums STRELAPARK. Geplant ist eine Erweiterung um etwa 5.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente mit Schwerpunkt im modischen Bedarf. Darüber hinaus soll in geringem Umfang auch das Angebot an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgebaut werden und zusätzliche Flächen für Dienstleister und Gastronomie geschaffen werden. Um den Parkplatzbedarf zu decken, ist zukünftig ein Parkhaus mit etwa 1.200 Stellplätzen vorgesehen.

Um den notwendigen Rechtsrahmen zu schaffen, stellt die Hansestadt Stralsund den Bebauungsplan Nr. 70.1 für die geplante Erweiterung und die Gemeinde Kramerhof einen eigenständigen Bebauungsplan für das Einkaufszentrum im Bestand auf (Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof). Gleichwohl ist dabei zu berücksichtigen, dass - trotz der unterschiedlichen räumlichen Zuständigkeiten - das Einkaufszentrum im Bestand und die geplante Erweiterung ein Gesamtvorhaben bilden.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand des Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ aufbereitet. Dabei wird aufgrund der Anteilnahme am Gesamtvorhanden ggf. auch auf die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof eingegangen.

1.3 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das Gesamtvorhaben zur Erweiterung und planungsrechtlichen Sicherung des Einkaufszentrums STRELAPARK befindet auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund sowie dem Gemeindegebiet der Gemeinde Kramerhof. Dabei befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70.1 auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund im Stadtteil Knieper-West und umfasst die Flurstücke 13 bis 18 der Flur 14 sowie Teile des Flurstückes Nr. 71/4 auf der Flur 8 der Gemarkung Stralsund. Das Plangebiet wird geprägt durch einen großflächigen Parkplatz, dessen Parkreihen durch Einzelbäume in Hecken, Blumenbeeten und Staudenrabatten getrennt werden. Weiterhin befindet sich ein Fast-Food-Restaurant mit Drive-In im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich befinden sich Gehölzflächen und Hecken sowie eine geschlossene Baumreihe aus Winter-Linden.

Der Plangeltungsbereich grenzt südlich an die Straße „Grünhufer Bogen“, westlich an die Bestandsbebauung des Einkaufszentrums, nördlich an Wohnbebauungen, nordöstlich an eine Kita sowie östlich an die Zufahrt des Einkaufszentrums STRELAPARK von der Straße „Grünhufer Bogen“ und Altenpflegereinrichtungen mit -wohnungen. Die Fläche des Plangeltungsbereichs beträgt ca. 4,0 ha.

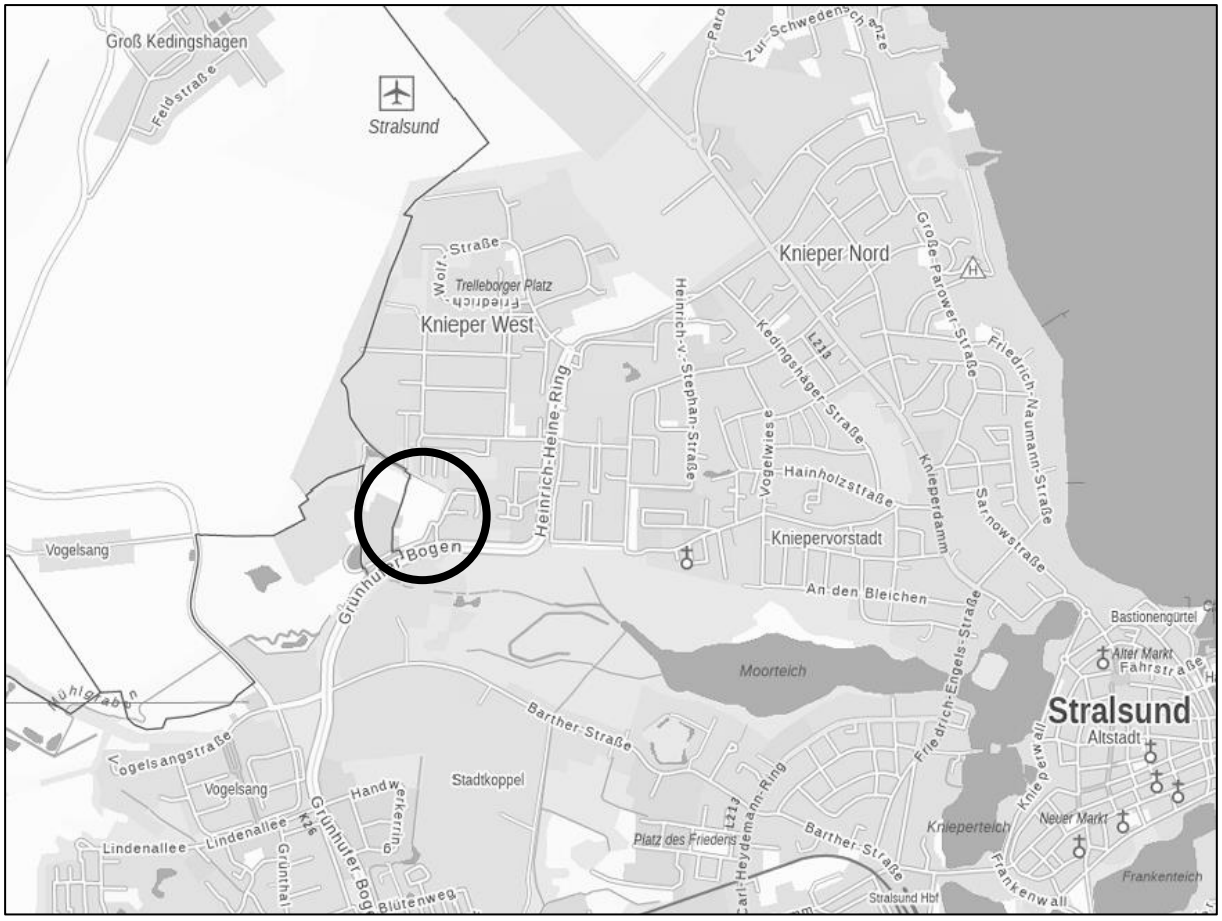


Abb. 6: Lage im Raum
(Plangrundlage: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)

Für den südlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund besteht bereits ein Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof mit Rechtskraft aus dem Jahr 1993 sowie dessen Änderung aus dem Jahr 1995. Diese

setzen ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 fest. Ergänzend kann die festgesetzte GRZ für die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten bis auf maximal 0,8 erhöht werden. Die nördlichen Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund sind nicht durch einen rechtkräftigen Bebauungsplan oder eine anderweitige Satzung erfasst. Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Struktur ist der Bereich je nach tatsächlicher Prägung dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Dabei sind die befestigten Stellplätze selbst als für ein Einzelhandelsobjekt notwendige bauliche Anlagen als innenbereichsbildend anzusehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993 - 4 C 17.91 für Stellplätze zu einem Verbrauchermarkt).

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept erfolgt im künftigen Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund die Festsetzung einer GRZ von 0,8 über das gesamte Sondergebiet. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 ist zulässig. Entsprechend der Zielsetzung setzt der Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum fest.

Durch die Erweiterung des Sondergebietes auf Seiten der Hansestadt Stralsund kann im Plangebiet teilweise mehr Fläche versiegelt werden als bisher bereits versiegelt ist. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund ermittelt und ist auszugleichen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich weitestgehend am baulichen Bestand des STRELAPARKS und unterscheiden sich je nach Teilgebiet: Die Gebäudehöhe für die Teilgebiete 1 und 2 des Sondergebietes wird auf 23,0 m ü.NHN festgesetzt. Im Bereich des Teilgebietes 3 des Sondergebietes wird die zulässige Gebäudehöhe auf 15,00 m ü.NHN reduziert.

Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird in den nördlichen Entwässerungsgraben eingeleitet und gelangt über ein Rückhaltebecken und einen Graben auf Gemeindegebiet der Gemeinde Kramerhof in ein nördlich des Grünhufer Bogens zwischen STRELAPARK und Hansedom gelegenes Regenrückhaltebecken. Aufgrund von einer beschränkten Aufnahmekapazität des Vorflutgrabens und des weiteren Gewässerverlaufs ist eine Rückhaltung und Drosselung der Wassermenge in das weiterführende Gewässer notwendig. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt u.a. innerhalb des nördlichen Entwässerungsgrabens.

Die Erschließung des Einkaufszentrums STRELAPARK erfolgt, wie bisher auch, über die zwei vorhandenen Anbindungen an die südlich verlaufende Straße Grünhufer Bogen. Das Plangebiet wird derzeit von Grünflächen und Gehölzen umrahmt, welche auch zukünftig gesichert werden sollen. So werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund Waldflächen und (Einzel-)Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt ein Pflanzgebot von einem Laubbaum je 10 offene Stellplätze ohne direkte Verortung für anzulegende Stellplatzanlagen.

Gleichwohl werden infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund Siedlungsgehölze und Siedlungshecken nicht heimischer Arten, Beete mit Ziersträuchern sowie artenarme Zierrasen teilweise überbaut. Dadurch gehen Habitate von Brutvögeln verloren. Der erforderliche externe Ausgleich wird durch den Überschuss einer dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ zugeordneten Kompensationsfläche sowie durch

die Pflanzung einer Baumreihe zwischen dem Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund (Stadtteil Knieper West) und dem Ortsteil Klein Kedingshagen der Gemeinde Kramerhof in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ erbracht.

1.4 Zusammenfassung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund soll das Einkaufszentrum STRELAPARK erweitert und planungsrechtlich gesichert werden. Das Plangebiet liegt nördlich des Grünhufer Bogens und östlich des Bestandsgebäudes des Einkaufszentrums. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs sind bereits durch den großflächigen Parkplatz überwiegend bebaut. In den nördlichen und nordöstlichen Randbereichen des Plangebietes befinden sich Laubholzbestände und südlich endet das Plangebiet mit einer Baumreihe aus Linden als Straßenbegleitgrün des Grünhufer Bogens.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Plangebietes, kommen ausschließlich Schutzgüter mit allgemeiner Bedeutung innerhalb des Plangeltungsbereiches vor. Die Gehölzbestände im Norden und Nordosten des Plangebietes sind stark durch menschlichen Einfluss geprägt, werden jedoch von der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern als Wald gemäß § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes eingestuft und werden nicht überplant. Die Baumreihe aus Linden im Süden des Plangebietes ist gesetzlich geschützt und wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgebiete befinden sich erst in mehreren Kilometern Entfernung zum STRELAPARK, mit Ausnahme eines Landschaftsschutzgebietes an den Stadtteichen im südöstlichen Umfeld des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch das Vorhaben ist aufgrund des bereits bestehenden Einkaufszentrums und dem Grünhufer Bogen als Abgrenzung zu dem geschützten Bereich nicht anzunehmen.

Ein Großteil der Böden im Plangebiet ist bereits versiegelt und weist nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Durch die Überplanung unversiegelter Flächen mit höherer Schutzwürdigkeit im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist innerhalb des Geltungsbereiches eine zusätzliche Versiegelung von 2.507 m² planungsrechtlich möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher über Entwässerungsgräben und Regenrückhaltebecken aufgefangen und gedrosselt dem weiteren Gewässerverlauf zugeleitet. Auswirkungen auf die Luft und das Klima durch die Erweiterung des Einkaufszentrums sind nicht zu befürchten, da nur kleinere Siedlungsgehölze mit geringen Luftfilterfunktionen im Rahmen des Vorhabens überbaut werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund werden anthropogen geprägte, zumeist intensiv gepflegte Biotope überplant. So werden ca. 120 m² an Siedlungsgehölzen nichtheimischer Arten, 3.830 m² Siedlungshecken nichtheimischer Arten, 130 m² Pflanzbeete und 300 m² artenarmer Zierrasen überplant. Zusätzlich entsteht ein planungsrechtlicher Verlust von 248 Einzelbäumen. Infolge des Verlustes an Bäumen und Sträuchern gehen auch Habitate von Brutvögeln verloren.

Die Eingriffe in die Pflanzen werden multifunktional mit den Eingriffen in Boden und Tiere ausgeglichen. Der Ausgleich des im Umweltbericht errechneten Kompensationserfordernisses von 4.539 m² und 248 Einzelbäumen kann durch Kompensationsmindernde Maßnahmen, wie

extensive Dachbegrünung reduziert werden. Weiterhin ist ein Ausgleich von 72 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen. Nach Abzug der kompensationsmindernden Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ist eine Kompensation von 2.789 m² und 176 Einzelbäumen zu erbringen. Die Kompensation von insgesamt 2.789 m² wird durch den Überschuss einer dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ zugeordneten Kompensationsfläche gedeckt (Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung südlich des NSG Försterhofer Heide in der Gemeinde Wendorf - Maßnahme E2). Die Kompensationsfläche befinde sich ca. 8,5 km südlich des Plangebietes am südlichen Rand des NSG Försterhofer Heide.

Der Ersatz für 176 Einzelbäume erfolgt durch Pflanzung als Baumreihe zwischen dem Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund (Stadtteil Knieper West) und dem Ortsteil Klein Kedingshagen der Gemeinde Kramerhof in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Zudem werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Tiere Ersatznistmöglichkeiten geschaffen.

2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für die zum Bebauungsplan durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz sowie das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern von Belang.

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

§ 1 Abs. 5 sowie **§ 1a Baugesetzbuch (BauGB)**: Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Kapitel 3 des Umweltberichtes).

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V): Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V genannten Biotopen oder in Abs. 2 genannten Geotopen führen können, sind verboten.

Zu beachten sind auch die Vorschriften zum Baumschutz (**§ 18 NatSchAG M-V**).

Der im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Wasser, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Ermittlung von Immissionen ausgehend von der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet sowie der planungsbedingten Verkehrszunahmen auf den umliegenden öffentlichen Straßen erfolgte bereits frühzeitig die Untersuchung der möglichen Lärmimmissionen. Die Ergebnisse und Maßnahmen werden im folgenden Umweltbericht erläutert.

§ 1 Landeswaldgesetz (LWaldG): Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten und zu mehren. Nach Maßgabe dieses Gesetzes ist es Verpflichtung aller, den Wald zu schützen.

Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt: Der Erhaltung der Biodiversität als Bestandteil des sogenannten Naturkapitals kommt ein immer größeres Gewicht zu. In Deutschland ist vor allem die Gefährdung (Erhöhung der Wahrscheinlichkeit des Aussterbens) von Arten sowie die Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensräumen ein erhebliches Problem, mit dem gleichzeitig eine Verarmung und Nivellierung von Natur und Landschaft einhergeht.

Das Plangebiet ist aufgrund der großflächigen Versiegelung und der stetigen Nutzung bereits heute kein Bereich mit einer hohen biologischen Vielfalt. Weiterhin liegt das Plangebiet nicht in einem Schutzgebiet oder angrenzend an ein Schutzgebiet mit erhöhter biologischer Vielfalt. Der im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund entstehende Eingriff in Tiere und Pflanzen wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Eingriffsregelung

§ 18 BNatSchG: Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Biotopschutz nach § 30 BNatSchG: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser geschützten Biotope führen können, sind verboten. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen, Zerstörungen oder erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden.

Artenschutz

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Es ist u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG: Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gilt für die Zugriffsverbote: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ausgehend von der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse und Maßnahmen werden im folgenden Umweltbericht erläutert.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsraum Tourismus.

Der Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund hält die Ziele zur Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojektes des Landeraumentwicklungsprogrammes ein, da Großprojekte des Einzelhandels auf die Zentralen Orte zu konzentrieren sind (siehe auch Ziele des LEP M-V, Begründung Ziffer 2.1.1). Weiterhin wird mit der geplanten baulichen Entwicklung den Zielen für Vorbehaltsräumen Tourismus entsprochen, da mit der Erweiterung des Einkaufszentrums STRELAPARK mehr Anreize für den Besuch des Einkaufszentrums geschaffen werden. Hierdurch können touristisch stark frequentierten Räume, wie die Außenküste und die Inseln entlastet werden.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern aus dem Jahre 2010 ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum.

Wenngleich Teile des geplanten Gesamtvorhabens STRELAPARK auf den Gemeindeflächen der Nachbargemeinde Kramerhof liegen, so kann durch die Aufstellung des Regionalen Einzelhandelskonzepts trotzdem von einer Einhaltung der Ziele der Raumordnung ausgegangen werden. Durch die Erweiterung des Einkaufszentrums STRELAPARK entstehen weitere Angebote, um den Tourismus als Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern zu stärken.

2.2.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 2009

Folgende Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Hansestadt Stralsund betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.1:

- Die Stadt Stralsund, einschließlich des Plangebietes, wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“, 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet.
- Die Stadt Stralsund, einschließlich des Plangebietes, liegt in einem niederschlagsbegünstigten Gebiet.
- Das Planungsgebiet selbst befindet sich weder in einem Schutzgebiet noch in einem Biotopverbund.

- Der Mühlengraben, welcher südlich des Plangebietes verläuft, ist ein besonderes Fließgewässer und ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet wird nicht in den Mühlengraben eingegriffen.

2.2.4 Flächennutzungsplan

Mit Inkrafttreten des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund am 01. Januar 2020 wurde die für die Erweiterung vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert, wodurch die Planungshoheit für diesen Teilbereich nunmehr bei der Hansestadt Stralsund liegt. Gleichwohl gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof gemäß § 204 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Hansestadt Stralsund fort.

Der seit dem 10.11.1999 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kramerhof stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dar, welche im nördlichen Bereich von einer wichtigen Wegeverbindung gequert wird. Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund folgt somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.2.5 Landschaftsplan

Für den Bereich des Einkaufszentrums STRELAPARK ist kein Landschaftsplan vorhanden, da das Plangebiet vor dem Inkrafttreten des Gebietsänderungsvertrags der Gemeinde Kramerhof zugeordnet war und für die Gemeinde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt wurde.

2.2.6 Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund 2010

Städte und Gemeinden verfügen über wesentliche Handlungsmöglichkeiten beim Klimaschutz und sind somit wichtige Akteure bei der Umsetzung der internationalen, nationalen und regionalen Klimaschutzzielstellungen, wie z.B. der Reduzierung der Treibhausgasemissionen. Ziel der Hansestadt Stralsund ist es, den CO_2-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu reduzieren.

Das Einkaufszentrum STRELAPARK ist an einen Zweirichtungsradverkehrsweg angeschlossen, verfügt über ausreichend Fahrradständer zum Abstellen der Fahrräder und eine Fahrradwerkstatt. Es besteht bereits eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch Bushaltestellen am Grünhufer Bogen. Weiterhin ist der Ausbau von Ladesäulen für E-Autos mit der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums vorgesehen. Die Nutzung von „nachhaltigeren Verkehrsmöglichkeiten“ im Vergleich zum motorisierten Individualverkehr sind derzeit bereits gegeben und werden um die Ladesäulen ergänzt, um das Einkaufszentrum STRELAPARK zu erreichen.

2.3 Schutzgebiete

2.3.1 Internationale Konventionen

Es liegen weder RAMSAR-Gebiete (Feuchtgebiete internationaler Bedeutung) im Plangebiet noch in dessen Umfeld.

2.3.2 Europäisches Recht

EU-Vogelschutzgebiete

Der Plangeltungsbereich hat einen Abstand von:

- ca. 2,6 km zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“
- ca. 3,9 km zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“

Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)

Der Plangeltungsbereich hat einen Abstand von:

- ca. 3,9 km zum FFH-Gebiet DE 1744-301 „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“

2.3.3 Nationales Recht/ Nationale Schutzkategorien

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) weist folgende Schutzkategorien aus:

- § 23 BNatSchG: Naturschutzgebiete
- § 24 BNatSchG: Nationalparke und Nationale Naturmonumente
- § 25 BNatSchG: Biosphärenreservate
- § 26 BNatSchG: Landschaftsschutzgebiete
- § 27 BNatSchG: Naturparke
- § 28 BNatSchG: Naturdenkmale
- § 29 BNatSchG: Geschützte Landschaftsbestandteile
- § 30 BNatSchG: Gesetzlich geschützte Biotope

Im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten geschlossenen Baumreihe aus Winterlinden. Weitere der oben genannten Schutzgebiete und Schutzkategorien befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Im Umfeld des Plangebietes liegen sowohl ein Landschaftsschutzgebiet als auch ein Naturschutzgebiet sowie ein Flächennaturdenkmal und ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Der Plangeltungsbereich hat einen Abstand von:

- ca. 100 m zum Landschaftsschutzgebiet L 126 „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“
- ca. 3,9 km zum Naturschutzgebiet N 311 „Borgwallsee und Pütter See“
- ca. 1,9 km zum Flächennaturdenkmal „Klein-Kordshäger Moor“
- ca. 110 m zum nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG geschützten Schilf-Landröhricht westlich des Einkaufszentrums STRELAPARK

2.3.4 Bundeswaldgesetz (BWaldG) und Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

- § 12 BWaldG: Schutzwald
- § 13 BWaldG: Erholungswald
- § 21 LWaldG M-V: Schutzwald für bestimmten Schutzzweck, z.B. Küstenschutzwald

Die nördlich und östlich innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehenden Gehölze wurden durch den Landesforst Mecklenburg-Vorpommern als Wald gemäß § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) festgesetzt.

2.3.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- §§ 51 bis 53 WHG: Wasser- und Heilquellenschutz

Es befinden sich weder Wasserschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete noch Heilquellen innerhalb, angrenzend oder im Umfeld des Plangebietes.

2.3.6 Landesrecht M-V

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V):

- § 23 NatSchAG M-V: Horstschutzzonen
- § 29 Abs.1 NatSchAG M-V: Küstenschutzstreifen

Der Plangeltungsbereich befindet sich weder in einer Horstschutzzone gemäß § 23 NatSchAG M-V noch im Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der engen Verknüpfung werden im weiteren Verlauf des Umweltberichtes sowohl auf die Schutzgüter im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund als auch auf die Schutzgüter im Bereich des Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kramerhof betrachtet. Ein Großteil der nachfolgenden Ausführungen wird Gutachten entnommen, die im Rahmen der Aufstellung beider Bebauungspläne das Gesamtvorhaben betrachten. So wird der Bereich des Gesamtvorhabens im Folgenden als Vorhabengebiet bezeichnet.

Die Beschreibung der Auswirkungen durch die geplante bauliche Entwicklung auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt, soweit möglich, differenziert für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund.

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.1.1 Boden und Fläche

Das Vorhabengebiet liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, welche die Schmelzwasserablagerungen auf stark reliefierten Hochflächen im Rückland der Pommerschen Haupteisrandlage aus der Weichsel-Kaltzeit umfassen. Bei den Böden der dazugehörigen Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“ handelt es sich um fruchtbare Geschiebemergelböden, die von glaziofluviatilen Sanden unterlagert werden.

Gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bestehen die oberen Schichten im Bereich des Vorhabengebietes aus Anmoor-Böden. Dies deckt sich mit den Aussagen der historischen Karten von 1900, laut denen das Vorhabengebiet ehemals als Feuchtwiesenfläche mit einer Grabenstruktur ausgewiesen war. Im Zuge der Bebauung des STRELAPARKS wurden die Grabenstruktur verlegt und 2 Regenrückhaltebecken angelegt.

Die ursprüngliche vor der Bebauung vorhandene Geländehöhe im Vorhabengebiet lag zwischen +4,8 m ü.NHN und +6,3 m ü.NHN. Derzeit liegt das vorhandene Geländeniveau überwiegend zwischen +6,1 m ü.NHN und +7,6 m ü.NHN mit Höhenspitzen (rd. +8,6 m ü.NHN) und Tiefpunkten (rd. +4,6 m ü.NHN) westlich des Einkaufszentrums. Der Großteil der Fläche des Plangebietes ist derzeit bereits versiegelt. Dabei sind die Verkehrswege zwischen den Parkreihen asphaltiert, die Parkreihen selbst gepflastert und zwischen den Parkreihen bestehen Bereiche entweder mit Rasengittersteinen oder offene Bereiche mit Bepflanzungen.

Im Rahmen der Aufstellung der beiden Bebauungspläne der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof erfolgt zur Analyse und Bewertung der Boden-, Baugrund- und Wasserverhältnisse die Erarbeitung eines Geotechnischen Berichtes[23].

Gemäß der Altgutachten wurden ab der GOK überwiegend natürlich gewachsener bzw. umgelagerter Mutterboden sowie Auffüllungen angetroffen. Diese setzten sich zum Großteil aus Feinsanden zusammen mit schwach bis stark schluffigen, teils mittelsandigen und organischen Anteilen sowie Pflanzenreste. Bereichsweise wurden auch Mittelsande mit feinsandigen, schwach schluffigen, schwach organischen Anteilen angetroffen. Weiterhin wurden im Bereich des Vorhabengebietes (Bereich des Lagerhausanbaus) vereinzelt oberflächennahe organische und bindige Auffüllungen erkundet. Bereichsweise wurden ab GOK bzw. unter den Auffüllungen Torf und Mudde bis in Tiefen zwischen 0,6 m und 2,7 m unter GOK angetroffen. Im Bereich des südwestlichen Regenrückhaltebeckens bzw. westlichen Grabens wurden Torf und Mudde bereichsweise in Wechsellagerung bis zu einer maximalen Tiefe von 8,8 m unter GOK aufgeschlossen. Unterhalb der oben anstehenden Böden wurden Sande mit unterschiedlicher Schichtmächtigkeit erkundet, worunter wiederum bereichsweise Geschiebemergel angetroffen wurde.

Unter der Oberflächenbefestigung (Asphalt, Beton und Pflaster) in den Altaufschlüssen wurden überwiegend Mutterboden, Auffüllungen, Torf, Mudde sowie Feinsande gegen Fein- und Mittelsande ausgetauscht, so dass im Gegensatz zu den vorhandenen gering tragfähigen Böden eher verdichtete Kiessande eingesetzt wurden. Das Einkaufszentrum wurde daraufhin auf Einzel- und Köcherfundamenten in den ausreichend tragfähigen Sanden und Geschiebemergel gegründet. Auch der Lagerhallenanbau ist bereichsweise tief auf Pfählen gegründet. Die Stahlbetonsohlenplatten gründen weitgehend direkt auf dem verdichtet eingebauten Austauschboden. Der Boden im Bereich des Einkaufszentrums und der Lagerhallen ist demnach bereits intensiv verdichtet und wie der Boden unter Verkehrsflächen versiegelt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen sehr stark eingeschränkt sind.

[23] IB.M Geotechnik: Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen auf Grundlage der Altdokumente für den Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund und den Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof, Stand: 01.10.2021.

Die im Bauflächenbereich ab GOK bzw. unter den Verkehrsflächen anstehenden sandigen Austauschböden, sandigen Auffüllungen, der Mutterboden und die Sande sind wasserdurchlässig (erfahrungsgemäß $k = 1 \times 10^{-6}$ m/s ... 5×10^{-4} m/s) und versickerungsfähig. Die teils darunter anstehenden Geschiebeböden und organischen Weichschichten sind wasserstauend (erfahrungsgemäß $k \leq 1 \times 10^{-7}$ m/s) und nicht versickerungsfähig. Aufgrund der versickerungsfähigen Rasengittersteine sowie den offenen Bereichen für Hecken, Stauden und Einzelbäume zwischen den Parkplätzen bestehen Bereiche mit gering eingeschränkten Bodenfunktionen im Vorhabengebiet. Freiflächen fernab des Einkaufszentrums und der Parkplätze besitzen nach wie vor ihr natürlichen Bodenfunktionen.

So haben gemäß dem Umwelt-Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie die Bereiche des Einkaufszentrums und der Parkplatzflächen eine geringe Schutzwürdigkeit, während der Graben nördlich des Parkplatzes einschließlich der Fläche der Siedlungsgehölze eine hohe Schutzwürdigkeit und die Rasenfläche nördlich des Einkaufszentrums eine erhöhte Schutzwürdigkeit aufweisen. Die unversiegelten Bereiche weisen eine Ackerzahl von 38 auf. Der Boden von unversiegelten Bereichen weist eine gute Nährstoffversorgung und ein gutes Puffervermögen, jedoch eine geringe Filterleistung auf. Die Gefahr der Anreicherung von Schadstoffen ist mittel.

Hinweise auf Altablagerungen und die über die oben genannten Störungen hinausgehende Bodenbelastungen liegen derzeit nicht vor. Es sind keine Hinweise auf Kontaminationen der oberflächlich anstehenden Böden durch potenziell gefährliche Schadstoffe bekannt.

3.1.2 Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer in Form von Fließgewässern sind im Plangeltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund nur teilweise vorhanden. Nördlich der Parkplatzfläche verläuft ein Graben von Ost nach West, welcher sich nur bereichsweise innerhalb des Plangebietes befindet. Zum Teil verläuft die Plangebietsgrenze auf oder neben dem Graben. Weiterhin grenzt der Mühlengraben südwestlich an das Vorhabengebiet.

Standgewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes, jedoch innerhalb und angrenzend an das Vorhabengebiet. Dabei liegt das nordwestliche Regenrückhaltebecken innerhalb des Vorhabengebietes und das südwestliche Regenrückhaltebecken direkt angrenzend an das Vorhabengebiet. Das nächstgelegene größere Standgewässer ist der Moorteich in rd. 1 km Entfernung zum Plangebiet.

Grundwasser

Gemäß den hydrologischen Karten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern liegt der ausgepegelte mittlere Grundwasserstand des 1. (oberen) bedeckten Grundwassers im Plangebiet auf einem Niveau zwischen etwa +7 m ü. NHN und +8 m ü. NHN. Der Grundwasserflurabstand sowie auch die Grundwasserüberdeckung wird in den Bebauungsgebieten mit jeweils > 10 m ausgewiesen.

Ausgehend von den hydrologischen Karten wurde in den Altaufschlüssen vermutlich Stau- und Schichtenwasser innerhalb der sandigen Bodenschichten und oberhalb der ausgewiesenen Grundwasserüberdeckung (wahrscheinlich Geschiebemergel) festgestellt.

Gemäß den Altgutachten stand das Grundwasser in den Jahren 1993 bis 2005 oberflächennah zwischen 0,1 m bis 2,5 m unter GOK an. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die in den Altaufschlüssen festgestellten Wasserstände mit den offenen Wasserständen in den nördlichen und westlichen Gräben/ Regenrückhaltebecken korrespondieren.

Aufgrund der großräumigen Flächenversiegelung durch das bestehende Einkaufszentrum wird das anfallende Oberflächenwasser, soweit möglich, vor Ort innerhalb der Rasengittersteine und offenen Bereiche versickert. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde dabei bereits bei den Schutzgütern Boden und Fläche behandelt. In unversiegelten bzw. teilversiegelten Bereichen des Vorhabengebietes liegt die mittlere Grundwasserneubildung bei 115,6 mm/a, damit ist es potenziell nutzbar, jedoch mit hydraulischen Einschränkungen verbunden.

Überschüssiges Oberflächenwasser, z.B. infolge von Starkregen, wird über die Gräben in die beiden Regenrückhaltebecken eingeleitet. Die Gräben werden zusätzlich durch das oberflächennah anstehende Grundwasser gespeist, dennoch trocknen sie im Sommer gelegentlich aus. Der Schutz des Grundwassers vor Stoffeinträgen ist aufgrund der grundsätzlich versickerungsfähigen Böden als hoch einzustufen.

3.1.3 Klima/Luft

Das Vorhabengebiet liegt in einer Übergangszone zwischen dem ozeanisch geprägten Westen des Landes und dem kontinentalen Osten. Aufgrund des maritimen Einflusses gehört Strahlsund mit zu den niederschlagsbegünstigten Gebieten in Mecklenburg-Vorpommern. Durch die Lage an der Ostsee, erhält Stralsund geringere Jahresamplituden, stärkeren Wind, einen verspäteten Eintritt von Temperaturmaxima gegenüber den höchsten und tiefsten Sonnenständen sowie eine Dominanz von Herbst- und Winterniederschlägen. Damit kann die Hansestadt Stralsund dem Klimagebiet der westmecklenburgischen Küste und Westrügens zugeordnet werden. Dennoch wirkt sich das Stadtgebiet durch die höhere Bevölkerungs- und Bebauungsdichte, die Flächenversiegelung und der geringe Vegetationsbestand auch auf die Luft und das Klima der Hansestadt Stralsund durch z.B. erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit sowie geringere Windgeschwindigkeiten aus.

Der Jahresniederschlag liegt zwischen 580 mm und 620 mm pro Jahr. Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8°C mit Temperaturen im wärmsten Monat (Juli) bei ca. 18°C und im kältesten Monat (Januar) im Mittel bei -0,5°C. Die vorherrschende Windrichtung ist West. Dennoch bringt insbesondere die Ostsee im Frühling vermehrt nördliche bis östliche Winde.

Im Plangeltungsbereich wird durch die überwiegende Versiegelung keine Bedeutung für eine Kaltluftproduktion angenommen. Die bestehenden Waldflächen sind als Frischluftquellgebiete zu kleinteilig, gleichwohl vermögen diese Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche in den Randbereichen der Parkplatzfläche Luftschadstoffe zu binden und zu filtern.

Die Luftqualität wird einerseits durch die Lage im ländlichen Raum und andererseits durch die Lage im Stadtgebiet sowie die Nähe zum Grünhufer Bogen bestimmt. Da von der Planung

keine relevanten Wirkungen auf die Luftqualität zu erwarten sind, wird hier auf eine detailliertere Analyse verzichtet.

3.1.4 Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Vorhabengebiet und dessen Umfeld (Untersuchungsgebiet) wurde im August 2021 eine Biotoptypenkartierung anhand der aktuellen Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH - Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013, Heft 2, 3. Auflage) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“[24] dargestellt.

Nachfolgend werden zunächst die im Vorhabengebiet und dem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Bestand

Das am nordwestlichen Stadtrand von Stralsund und an der südöstlichen Gemeindegrenze von Kramerhof gelegene Untersuchungsgebiet umfasst eine große gewerblich genutzte Fläche mit Parkplätzen und Siedlungsgehölzen. Die Grenze, die die Gemeinde Kramerhof und die Stadt Stralsund voneinander trennt, verläuft von Nord nach Süd durch das Gewerbegebiet mit dem Einkaufszentrum STRELAPARK und den Parkplätzen. Dabei liegt das bisher bestehende Einkaufszentrum und eine Tankstelle auf Seiten der Gemeinde Kramerhof und die Parkplätze sowie ein Fast-Food Restaurant auf Seiten der Stadt Stralsund.

Südlich grenzt der Grünhufer Bogen an die gewerbliche genutzte Fläche, östlich und westlich sind weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden. Nördlich des Einkaufszentrums befindet sich eine urbane Grünfläche und anschließend Gehölze, die die nördlichen Siedlungsbereiche und die nordwestlich gelegenen Kleingärten abschirmen.

Den größten Flächenanteil nehmen die versiegelten Flächen im Untersuchungsgebiet ein, darüber hinaus sind jedoch noch eine Rasenfläche, Siedlungsgehölze und zwei Gewässer sowie ein Graben im Untersuchungsgebiet vorhanden. Ein Graben verbindet die beiden Gewässer miteinander. Entlang der Gräben sowie an ungenutzten Randbereichen tritt eine Ruderalisierung der Vegetation ein.

<u>Gehölzbestände</u>

Innerhalb des Vorhabengebietes und angrenzend an dieses sind sowohl Einzelbäume als auch flächige Gehölzbepflanzungen zum Teil mit Waldstatus nach § 2 LWaldG M-V vorhanden. Aufgrund der Gewerbe- und angrenzenden Siedlungsnutzung sind viele Gehölze im Untersuchungsgebiet durch anthropogene Einflüsse geprägt. Trotz der Zuordnung als Wald durch die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern sind die flächigen Gehölzbestände aufgrund der Lage zwischen Siedlungsgebieten, gewerblichen Nutzungen und Kleingärten sowie der

[24] PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Stand: 21.09.2021.

nicht forstwirtschaftlichen Nutzung und der anthropogenen Überprägung durch die Ablagerung von Müll auch den Siedlungsbiotopen zuzuordnen.

Im Bereich der Parkplätze stehen Einzelbäume in Hecken, Blumenbeeten und Staudenrabatten zur sichtlichen Trennung der einzelnen Parkreihen und Fahrspuren. Zusätzlich dienen Einzelbäume direkt vor dem Eingang des Einkaufszentrums als grüne Elemente zwischen den versiegelten Flächen. Auch in Randbereichen stehen Einzelbäume ohne Zugehörigkeit zu einem flächigen Gehölz. Bei den Einzelbäumen handelt es sich überwiegend um Berg-Ahorn, Roterlen, Hainbuchen, Schwedische Mehlbeeren und Stiel-Eichen. Vereinzelt sind auch Eschen, Birken und Vogelkirschen in Randbereichen vorhanden. Im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung erfolgte die Erarbeitung eines Baumkatasters[25] mit Angabe der Baumart, des Stammumfanges und des Kronendurchmessers. Die Ergebnisse sind als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelbäume, die in einer Reihe auf mindestens 100 m Länge angeordnet sind, befinden sich nördlich angrenzend an den Grünhufer Bogen. Bei der geschlossenen Baumreihe (BRG) handelt es sich um gleichaltrige Winter-Linden mit ähnlichem Erscheinungsbild (Stammumfang zwischen 0,84 m und 1,15 m). Die geschlossene Baumreihe setzt sich entlang der Kurve an der östlichen Zufahrt zum STRELAPARK Richtung Norden fort. Bäume in Gruppen, die eine optische Einheit bilden, sind im Bestandsplan mit dem Kürzel BBG versehen. Eine Baumgruppe befindet sich innerhalb einer Heckenstruktur im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Hier stehen 5 Hainbuchen mit Stammumfängen von durchschnittlich 0,65 m.

Nördlich, nordöstlich und nordwestlich angrenzend an die Gewerbefläche (Einkaufszentrum, einschließlich Parkplatz) befinden sich sonstige Laubholzbestände sowohl aus heimischen (WXS) als auch nicht heimischen Gehölzarten (WYS) mit Waldstatus nach § 2 LWaldG M-V. Weiterhin befinden sich Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX) und nicht heimischen Baumarten (PWY) mit Flächengrößen unter 2.000 m² innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Laubholzbestände und Siedlungsgehölze heimischer Arten bestehen aus einer Vielzahl verschiedener Baumarten. Als dominante Baumarten sind die folgenden zu nennen: Eschen, Schwarz-Erlen, Schlehen, Schwarzer Holunder, Weiden, Stiel-Eichen, Spitz-Ahorn, Hasel und Eberesche. Weiterhin kommen in geringen Maßen auch die nachfolgenden vor: Walnussbäume, Vogelkirschen, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hunds-Rose, Faulbaum und Obstbäume, wie z.B. Apfel und Pflaume. Die Krautschicht und insbesondere die Randbereiche der flächigen Laubholzbestände sind durch Nitropyhten, wie Brennnesseln (*Urtica dioica*) und Echte Zaunwinde (*Calystegia sepium*) geprägt. Bei den Laubholzbeständen und Siedlungsgehölzen nicht heimischer Arten wurden neben einigen der oben genannten Baumarten, insbesondere Eschen, Weiden, Linden und Berg-Ahorn, zusätzlich Rosskastanien, Hartriegel Schwarz-Pappeln, Eschen-Ahorn und Ziersträucher, wie Liguster, Spierstrauch, Weigelie und Berberitze aufgenommen.

Bereiche, die deutlich mehr Sträucher als Bäume aufweisen, sind im Bestandsplan entweder als Siedlungsgebüsche heimischer Gehölzarten (PHX) oder nicht heimischer Gehölzarten (PHY) dargestellt. Nichtlineare Siedlungsgebüsche sind nur in sehr geringem Maße im Unter-

[25] PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Baumkataster, Stand: 25.04.2022

suchungsgebiet vorhanden. Siedlungsgebüsche heimischer Gehölzarten sind z.B. ein Weidengebüsch beim Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes außerhalb des Vorhabengebietes, mehrere Haselgebüsche im Kurvenbereich der Einfahrt zur Tankstelle und Hainbuchensträucher nördlich des Einkaufszentrums STRELAPARK. Die Siedlungsgebüsche nicht heimischer Sträucher bestehen bspw. aus Jasmin und befinden sich außerhalb des Vorhabengebietes im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.

Ein Großteil der Sträucher befindet sich in linearer Anordnung und fällt somit in die Kategorie der Siedlungshecken. Die Siedlungshecken werden häufig beschnitten und sind zumeist schmal. Bei einer Artenzusammensetzung von überwiegend heimischen Arten, wie Feld-Ahorn und Hainbuche in Strauchform ist das Kürzel PHZ im Bestandsplan abgebildet. Diese befinden sich ausschließlich im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Weit verbreitet sind im Untersuchungsgebiet hingegen die Siedlungshecken nicht heimischer Gehölze (PHW). Der Parkplatz wird durch Siedlungshecken nichtheimischer Gehölze in Einheiten strukturiert. Entlang von Straßen, südlich und östlich des Parkplatzes befinden sich weitere lineare Anordnungen von überwiegend nicht heimischen Gehölzarten. Als Arten dieser Siedlungshecken sind zusammenfassend die folgenden zu nennen: Berg-Ahorn, Liguster, Liebliche Weigelie, Roter Hartriegel, Zwergmispel, Spiersträucher, Rosen u.a. Hunds-Rose, Thunberg Berberitze, Buchsbaum und Eiben.

Ruderalbewuchs

Im Bereich der intensiv genutzten Gewerbeflächen (Einkaufszentrum, einschließlich Parkplatz) sind keine ruderalen Staudenfluren vorhanden. Vegetationsbestände aus Stauden, Gräsern und Kräutern auf nicht genutzten Standorten befinden sich im Mittelstreifen zwischen den Fahrbahnen des Grünhufer Bogens, entlang der Gräben im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und am Rand von Siedlungsgehölzen im nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes. Dabei handelt es sich um durch Nitrophyten geprägte Staudenfluren auf nährstoffreichen Böden. Die ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) sind artenreich ausgeprägt, variieren in ihrer Artenzusammensetzung jedoch je nach Standort und sind durch eine sehr geringe Pflege gekennzeichnet. Als Charakterarten sind die folgenden vorhanden: Gewöhnliche Schafgarbe *(Achillea millefolium),* Wiesen-Kerbel *(Anthriscus sylvestris),* Gewöhnlicher Beifuß *(Artemisia vulgaris),* Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Ackerkratzdistel *(Cirsium arvense),* Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Kanadisches Berufkraut (*Erigeron canadensis*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Rainfarn (T*anacetum vulgare),* Herbst-Löwenzahn (*Scorzoneroides autumnalis*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*) und Brombeeren (*Rubus spec.*). Je nach Standort kommen vereinzelt auch Arten vor, die trockene Standorte oder andernfalls feuchtere Standorte bevorzugen, wie z.B. Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Straußblütiger Sauerampfer (*Rumex thyrsiflorus*) oder Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Wasserminze (*Mentha aquatica*) und Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*).

Im Bereich von Gewässern sind neben den ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte zusätzlich Staudensäume feuchter bis frischer Mineralstandorte ausgeprägt (RHF). Als Vegetation sind hier vor allem feuchte- und stickstoffliebende Arten vorzufinden.

Neben Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*) sind hier auch Breitblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*) und Schilf (*Phragmites australis*) zu finden.

Gewässer bzw. Gräben

Im westlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes verläuft ein wasserführender Graben mit überwiegend beidseitigem Bewuchs von Schilf oder Gehölzen oder einer Ruderalflur und somit extensiver Instandhaltung (FGN). Der Graben verbindet ein Regenrückhaltebecken im Südwesten des Untersuchungsgebietes mit einem im Nordwesten. Ausgehend von dem nordwestlichen Regenrückhaltebecken verläuft der Graben nördlich des Parkplatzes. Im nördlichen Abschnitt ist der Graben bereichsweise durch sehr niedrigen Wasserstand geprägt und erscheint zeitweise trockengefallen (siehe Erläuterung unter Ziffer 3.1.2).

Im Randbereich der Gräben sind Dominanzbestände von Schilf-Landröhricht (VRL) ausgebildet. Die Schilfbestände sind an zeitweise vernässten Uferflächen sowie oberhalb der Mittelwasserlinie der Regenrückhaltebecken gelegen. Die Schilfbestände gehen teilweise in die Ruderalfluren über.

Die Regenrückhaltebecken sind tlw. künstlich ausgebaut. Das nördliche weist aufgrund geringer Pflege einen naturnäheren Charakter auf als das südliche sonstige naturferne Stillgewässer (SYS). Die Wasserflächen sind aufgrund der dichten Bestände an Schilf und Rohrkolben kaum einsehbar.

Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen

Den größten Flächenanteil im Plangebiet nehmen die vorhandenen Gewerbeflächen (OIG) mit Einkaufszentrum, Fast-Food Restaurant, Tankstelle und Parkplätzen ein. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Kennzeichnung einer Gewerbefläche als Biotop- und Nutzungstyp nicht gleichzusetzen ist mit der planungsrechtlichen Festsetzung als Gewerbegebiet. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für die Fläche des Einkaufszentrums STRELAPARK und den Parkplätzen planungsrechtlich ein Sonstiges Sondergebiet vorgesehen. Obwohl die Parkplätze ein Bestandteil des Biotop- und Nutzungstypen der Gewerbeflächen sind, sind sie separat mit dem Kürzel OVP im Bestandsplan dargestellt.

Die Siedlungsflächen im nördlichen Umfeld des Vorhabengebietes sind je nach Bebauung unterschiedlich gekennzeichnet. Es sind sowohl ein verdichtetes Reihenhausgebiet (OER), eine in reihen- und blockweise gebaute Fläche mit Garagen (OCR), eine Kita als öffentliche Einrichtung (OFG) und eine strukturarme Kleingartensiedlung (PKA) vorhanden. Alle zuletzt genannten Biotop- und Nutzungstypen befinden sich außerhalb des Vorhabengebietes.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere asphaltierte Straßen (OVL). Zu diesen zählen sowohl der Grünhufer Bogen als auch kleine Zufahrtsstraßen zur Kita und zum westlich des Einkaufszentrums gelegenen Hansedoms. Neben den Straßen verlaufen in der Regel entweder gepflasterte oder mit Asphalt vollversiegelte Fuß- und Radwege (OVF). Zusätzlich führen versiegelte Fuß- und Radwege von den Parkplätzen zu den nördlich gelegenen Wohnnutzungen. Nicht versiegelte Fuß- und Radwege (OVD) sind ebenfalls im Untersuchungsgebiet vorhanden, dabei handelt es sich jedoch um nicht so stark frequentierte Wege, z.B. im nordwestlichen Randbereich zum Regenrückhaltebecken und den angrenzenden Kleingärten.

Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes befindet sich eine zum Einkaufszentrum gehörende sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ). Im Vergleich zu anderen Rasenflächen im Untersuchungsgebiet besteht die Fläche trotz intensiver Pflege aus einem relativ artenreichen Zierrasen (PEG). So befinden sich neben Gräserarten, wie Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) und Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*) sowie den typischen Zierrasenarten, wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Gewöhnliche Schafgarbe *(Achillea millefolium)* auch Arten, wie Vogelwicke (*Vicia cracca*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Kleine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Wolliger Storchschnabel (*Geranium molle),* Vogelmiere (*Stellaria media*), Rauer Löwenzahn (*Leontodon hispidus),* Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gänsefingerkraut (*Potentilla reptans*), kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*) und Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holsteoides*). Auf der Fläche selbst sind keine Gehölze vorhanden, die befinden sich nur am Rand der Rasenfläche. Weitere Rasenflächen im Untersuchungsgebiet bestehen zumeist aus einem artenarmen Zierrasen (PER), der nur ein Teil der oben genannten Gräserarten und vereinzelte Kräuter aufweist.

Als intensiv gepflegte Vegetationsstrukturen sind zudem noch die im Untersuchungsgebiet vereinzelt vorkommenden Beete bzw. Staudenrabatten (PEB) zu nennen, welche nur aus Zierpflanzen bestehen sowie Beete, die aufgrund bisher ausstehender Bepflanzung einen Bewuchs mit Spontanvegetation aufweisen. Diese sind jedoch nur von temporärer Dauer und werden mit der Zeit überpflanzt.

Bewertung

Die naturschutzfachliche Wertstufe der Biotoptypen in Mecklenburg-Vorpommern wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ (Reg.) und „Gefährdung“ (Gef.) in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Die Werte sind in Anlage 3 „Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe der Biotoptypen“ der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) - Neufassung 2018 entnommen.

Innerhalb des Vorhabengebietes kommen als gesetzlich geschützte Biotope das Schilf-Landröhricht entlang des westlichen Grabens (außerhalb des Plangeltungsbereiches) sowie die geschlossene Baumreihe aus Winter-Linden im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vor.

Im Einzelnen ist die Bedeutung der im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund (in nachfolgender Tabelle Plangebiet I), des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kramerhof (in nachfolgender Tabelle Plangebiet II) und deren Umfeld vorkommenden Biotoptypen der Tab. 1 zu entnehmen:

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen

Bezeichnung der Biotoptypen		Naturschutzfachl. Wertigkeit		Schutzstatus		Lage		
Code	Name	Reg.	Gef.	§	FFH-LRT	Plangebiet I	Plangebiet II	Im Umfeld
BRG	Geschlossene Baumreihe	-	-	§ 19	-	x	-	-
BBG	Baumgruppe	-	-	-*	-	x	-	-

Bezeichnung der Biotoptypen		Naturschutzfachl. Wertigkeit		Schutzstatus		Lage		
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte	2	3	-	-	-	x	x
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	-	-	x	x
SYS	Sonstiges naturfernes Gewässer	0	1	-	-	-	x	x
FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	1	2	-	-	x	x	x
VRL	Schilf-Landröhricht	2	1	§ 20	-	-	x	x
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	1	-	-	-	x	x
WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	0	1	-	-	x	x	x
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1	-	-	-	x	x
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	0	0	-	-	x	x	x
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	-	-	x	x
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	-	-	-	x
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	-	-	-	x
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	-	x	x	x
PEG	Artenreicher Zierrasen	0	1	-	-	-	x	x
	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	-	x	x	x
PEB	Beet / Rabatte	0	0	-	-	x	x	-
PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-	-	-	x	-
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	-	-	x	-
PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	0	0	-	-	-	-	x
OER	Verdichtetes Reihenhausgebiet	0	0	-	-	-	-	x
OCR	Blockrandbebauung (Garagen)	0	0	-	-	-	-	x

Bezeichnung der Biotoptypen		Naturschutzfachl. Wertigkeit		Schutzstatus		Lage		
OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (Kita)	0	0	-	-	-	-	x
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg (nicht oder teilversiegelt)	0	0	-	-	-	x	x
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	-	x	x	x
OVL	Straße	0	0	-	-	x	x	x
OVP	Parkplatz	0	0	-	-	x	x	x
OIG	Gewerbefläche	0	0	-	-	x	x	x

* Die Bäume der Baumgruppe besitzen einen Stammumfang von unter 100 cm und unterliegen somit nicht dem gesetzlichen Schutzstatus

Wie die Übersicht zeigt, dominieren im Plangeltungsbereich anthropogen überprägte Biotoptypen mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit. Zusätzlich sind im Vorhabengebiet noch Einzelbäume vorhanden, die z.T. durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 festgesetzt wurden.

Die biologische Vielfalt im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen) ist aktuell als gering zu bewerten.

3.1.5 Tiere

Im Oktober 2021 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Kompetenzzentrums Naturschutz und Umweltbeobachtung[26] erarbeitet, um ein Vorkommen und die Betroffenheit artenschutzrelevanter Tier- und Pflanzenarten im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund zu erfassen. Hierfür wurden innerhalb der Monate März bis September Bestandserfassungen im Vorhabengebiet der Artgruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Xylobionte Käfer sowie weiteren gefährdeten Arten durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind im Folgenden aus dem dazugehörigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Kompetenzzentrums Naturschutz und Umweltbeobachtung entnommen:

<u>Brutvögel</u>

An den Bestandsgebäuden bzw. übrigen baulichen Anlagen konnten mit Ausnahme von Nistplätzen des Haussperlings (2 Stück) keine Nistplätze festgestellt werden. Der Haussperling nutzt Nischen der Überdachungen. Die Gehölze (Bäume und Sträucher) auf dem bestehenden Parkplatz weisen Brutplätze der Amsel (mind. 2), des Rotkehlchens (1) und des Buchfinken

[26] Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BP 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ Hansestadt Stralsund, Stand: 26.10.2021

(1) auf. Der bestehende Parkplatz und seine Grünstrukturen werden zur Nahrungssuche von folgenden Arten aufgesucht:

- Amsel,
- Bachstelze,
- Blaumeise,
- Buchfink,
- Dohle,
- Feldsperling,
- Hausrotschwanz,
- Haussperling,
- Kohlmeise
- Nebelkrähe,
- Ringeltaube,
- Rotkehlchen und
- Haubenlerche (kein brutbezogenes Verhalten beobachtet).

Der geschlossene Gehölzbestand am nord-östlichen Rand des Plangebietes wird von folgenden Arten genutzt:

- Amsel (Brutvogel),
- Blaumeise (Nahrungsgast),
- Buchfink (Brutvogel),
- Feldsperling (Nahrungsgast),
- Grünfink (Brutvogelverdacht)
- Hausrotschwanz (Nahrungsgast),
- Haussperling (Nahrungsgast),
- Kohlmeise (Nahrungsgast),
- Mönchsgrasmücke (Brutvogel),
- Rotkehlchen (Brutvogel),
- Zaunkönig (Brutvogel) und
- Zilpzalp (Nahrungsgast).

Fledermäuse

Es konnten lediglich Überflüge des Großen Abendseglers, Transferflüge einzelner Breitflügelfledermäuse und einzelne temporär entlang der randlichen Gehölze jagende Zwergfledermäuse festgestellt werden. Sporadisch trat hier auch die Mücken- und Rauhhautfledermaus auf.

Quartiere von Fledermäusen konnten nicht nachgewiesen werden.

Amphibien

Während des gesamten Untersuchungszeitraumes konnten keine Amphibien nachgewiesen werden. Der Graben am Rand bzw. Umfeld des Plangebietes ist als Laichgewässer nicht geeignet.

Reptilien

Während des gesamten Untersuchungszeitraumes konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

Xylobionte Käferarten

Es konnten keine geschützten xylobionten Käferarten bzw. entsprechende Mulmhöhlen festgestellt werden.

Weitere Arten

Ein regelmäßiges Vorkommen weiterer geschützter Arten ist auf Grund der Biotopausstattung und der Ortslage nicht zu erwarten.

3.1.6 Landschaft

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet, da Lebensformen und Lebensräume wesentlich zu den Eindrücken der Betrachter beitragen.

Gemäß der landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale (IWU 1996) gehört das Vorhabengebiet zum urbanen Raum, für den es keine Landschaftsbildbewertung gibt.

Im Allgemeinen wird die Landschaftsbildqualität eines Landschaftsausschnitts anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe bewertet, wobei die Vorbelastung aufgrund früherer Landschaftsveränderungen in die Bewertung dieser Kriterien mit einfließt (ADAM/NOHL/VALENTIN 1986).

Als Unterkriterien für die Bewertung der Vielfalt eines Landschaftsraumes gelten Reliefvielfalt, Flächenvielfalt und Strukturvielfalt. Die Reliefvielfalt ist im Vorhabengebiet gering, da die Geländeoberfläche hier inzwischen weitgehend eben ausgeprägt ist. Während vor der Erbauung des Einkaufszentrums STRELAPARK und dem Hansedom noch eine durch Gräben strukturierte Feuchtwiese vorhanden war, sind inzwischen ein Großteil der Flächen versiegelt. Durch den Bau des Einkaufszentrums STRELAPARK und des Freizeit- und Erholungsparks des Hansedoms wurde das Landschaftsbild bereits nachhaltig beeinträchtigt. Die einzige Strukturvielfalt im Vorhabengebiet ist durch die angelegten Siedlungsgehölze, Bäume, Hecken und Beete sowie die randlich gelegen Gräben und Regenrückhaltebecken vorhanden, so dass die Vielfalt im Vorhabengebiet insgesamt als gering einzustufen ist.

Durch die Nutzung als Einkaufszentrum und die Pflege der Siedlungsgehölze, Hecken, Bäume und Beete sind im Vorhabengebiet nur anthropogen überprägte Strukturen vorhanden. Naturnähe ist im Vorhabengebiet nicht gegeben.

Die Eigenart ist anhand eines Vergleichs mit der historischen Eigenart (maßgeblich ist hier der Zeitpunkt vor dem Einsetzen der Industrialisierung der Landwirtschaft, d.h. etwa Mitte bis Anfang des vorigen Jahrhunderts) zu bewerten. Auf den Karten der Preußischen Landesaufnahme (um das Jahr 1900) ist im Bereich des Vorhabengebiete eine durch zahlreiche in Gräben verlaufende Grünlandfläche erkennbar. Alle anderen prägenden Elemente der heutigen

Landschaft, wie der Grünhufer Bogen und die Siedlungsgebiete sind dagegen neueren Ursprungs. Ebenso ist das vorhandene Einkaufszentrum erst im 20. Jahrhundert entstanden, d.h. dass der Eigenartserhalt im Vorhabengebiet und seiner näheren Umgebung als gering zu bewerten ist. Die ursprüngliche Eigenart der Landschaft ist hier heute nicht mehr erkennbar.

Insgesamt ist das Landschaftsbild im Vorhabengebiet durch die starke anthropogene Überprägung als gering einzustufen. Dabei bilden nicht nur das bestehende Einkaufszentrum STRELAPARK sondern auch der Hansedom sowie die umliegenden Siedlungsgebiete eine erhebliche Vorbelastung für das Landschaftsbild.

Visuelle Verletzlichkeit

Neben der Landschaftsbildqualität ist auch die visuelle Verletzlichkeit einer Landschaft für die Beurteilung von Auswirkungen der Planung von Bedeutung.

Für das Vorhabengebiet wird aufgrund der geringen Landschaftsbildqualität, der anthropogenen Überprägung und naturfernen Flächenausprägung, auch aus dem unmittelbar angrenzenden Umfeld, von einer geringen visuellen Verletzlichkeit ausgegangen. Durch die umliegenden Strukturen aus Siedlungsgehölzen, Baumreihen und Hecken ist das Einkaufszentrum STRELAPARK weitgehend eingegrünt.

Erlebbarkeit

Die Erlebbarkeit bzw. das Erholungspotenzial einer Landschaft ist abhängig von der Zugänglichkeit und der Einsehbarkeit, insbesondere durch Ausblicke von vorhandenen Wegen und Siedlungsbereichen.

Sowohl die Erlebbarkeit als auch das Erholungspotenzial im Vorhabengebiet wird als mittel bewertet, da das bestehende Einkaufszentrum als Freizeitbeschäftigung einen Bereich für Erholungssuchende darstellt. Für Erholungssuchende nutzbare Wege sind im Vorhabengebiet jedoch weniger vorhanden. Es bestehen lediglich Durchgangswege von den Parkplatzflächen zu den nördlichen und nordöstlichen Siedlungsflächen sowie einen unversiegelten Weg entlang der Gräben im nordwestlichen Bereich des Vorhabengebietes.

3.1.7 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Menschen geht es in erster Linie um Gesundheit und Wohlbefinden im Sinne der Grunddaseinsfunktionen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Die dem Plangebiet am nächsten gelegene Wohnbebauung befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 30 m Entfernung. Nordöstlich des Plangebietes ist ein Kindergarten in ebenfalls rd. 30 m Entfernung sowie östlich ein Pflegeheim in rd. 30 m Entfernung vorhanden. Weiterhin liegt westlich des Vorhabengebietes und des bestehenden Einkaufszentrums ein in den Hansedom integriertes Hotel. Zwischen dem Plangebiet und den umliegenden Wohnbebauungen sowie Sozialeinrichtungen befinden sich Siedlungsgehölze. Der Hansedom und das Einkaufszentrum STRELAPARK werden durch einen von Nord nach Süd verlaufenden Graben sowie dessen seitlichen Bewuchses getrennt.

Erreichbarkeit und Ausstattung für die Feierabend- und Naherholung

Nördlich und westlich angrenzend an die Gräben verläuft ein unversiegelter Fußweg im Vorhabengebiet und an dessen Grenze. Aufgrund der begrenzten Pflege des Weges reichen die seitlich des Weges vorhanden Brombeeren mit ihren Ranken teilweise bis auf den Weg. Der Weg ist nicht versiegelt und teils uneben, so dass ein Befahren mit Fahrrädern oder ähnlichem schwierig ist. Weiterhin führt der Weg lediglich um das nördliche Regenrückhaltebecken herum zu den Parkplätzen des Hansedoms und ist für Erholungssuchende nicht attraktiv. Andere Wege sind mit Ausnahme der Durchgangswege zu den nördlichen Wohnbebauungen und dem entlang des Grünhufer Bogens vorhandenen Rad- und Fußweg nicht im Vorhabengebiet oder dessen näheren Umfeld vorhanden.

3.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Als kulturelles Erbe werden raumwirksame Ausdrucksformen der Entwicklung von Land und Leuten, die für die Geschichte des Menschen von Bedeutung sind, bezeichnet. Dazu zählen bauliche Anlagen (Baudenkmale), Bodenfunde und Fundstellen (z.B. archäologische Objekte), Vegetation (Kulturlandschaften), Sicht- und Wegebeziehungen und Standorte mit immateriellen kulturellen Funktionen (z.B. Flächen der Brauchtumspflege).

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale oder sonstige Sachgüter bekannt. Aufgrund der bereits stattgefundenen Erdarbeiten beim Bau des Einkaufszentrums STRELAPARK, ist davon auszugehen, dass sich keine Bodendenkmale im Plangebiet befinden. Weiterhin werden durch das bestehende Einkaufszentrum keine relevanten Sicht- und Wegebeziehungen sowie Kulturlandschaften beeinträchtigt.

3.1.9 Störfallbetriebe

Das bestehende Einkaufszentrum unterliegt nicht dem Geltungsbereich des Störfallrechts. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Umfeld des Plangeltungsbereiches auch keine Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen und von denen Gefahren für die zukünftige Nutzung des Plangebietes ausgehen könnten.

3.1.10 Kumulierende Wirkungen

Gemäß Anlage 1 Ziffer 2. Abs. b) Ziffern ff) zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB sind die möglichen erheblichen Auswirkungen von Vorhaben und Tätigkeiten benachbarter Plangebiete zu betrachten, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Im Plangeltungsbereich und seiner näheren Umgebung sind weitere Vorhaben bzw. Tätigkeiten mit Umweltauswirkungen vorhanden. Zu nennen sind hier der Grünhufer Bogen, der Hansedom sowie die umliegenden Wohnbebauungen und Sozialeinrichtungen.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.2.1 Boden und Fläche

Die Erweiterung des Einkaufszentrums ist mit einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens gegenüber dem bereits zulässigen und vorhandenen Versiegelungsgrad verbunden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Berechnung des Ausgangszustandes zunächst die planungsrechtliche Situation zu betrachten. Vorliegend sind für den südlichen Plangeltungsbereich die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof für die Berechnung ausschlaggebend. Abzuziehen sind die im Zuge der Entwicklung des STRELAPARKS erfolgten Erweiterung sowie Um- und Anbauten, welche in Teilen über Befreiungen erfolgt sind und dementsprechend im Rahmen der Genehmigung ausgeglichen wurden. Für Flächen, die nicht durch einen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung erfasst sind, erfolgt die Betrachtung der tatsächlichen Biotop- und Nutzungstypen. Dies betrifft die nördlichen Plangebietsflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2.

Planungsrechtlich galt für das Sondergebiet eine festgesetzte GRZ von 0,35 aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2. Die GRZ konnte gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 auf 0,8 u.a. für Stellplätze und Zufahrten erhöht werden. Der weitere Bestand ist zum Teil durch Befreiungen im Rahmen von Baugenehmigungen, u.a. zur Erweiterung der Stellplatzanlagen und Überplanung des Lärmschutzwalls entstanden, so dass der im Plangebiet bestehende Bestand an Versiegelung dem genehmigten Bestand entspricht. Derzeit sind durch den Parkplatz, die Gebäude und Zuwegungen im Plangebiet ca. 30.461 m² versiegelt. Zusätzlich nimmt die Zufahrt als versiegelte Straßenverkehrsfläche ca. 1.900 m² ein.

Gemäß den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 wird die maximal zulässige GRZ auf 0,9 erhöht. Dies entspricht einer maximal zulässigen Versiegelung im Plangebiet von 32.968 m². Demnach könnte bei Umsetzung der Planung des Bebauungsplans Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund eine Fläche von insgesamt 2.507 m² mehr versiegelt werden. Die zusätzlich zu versiegelnde Fläche ist gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren.

Weiterhin wird die bereits versiegelte Straßenverkehrsfläche im Plangebiet als solche festgesetzt. Da sich hier keine Änderungen ergeben und die Versiegelung von ca. 1.900 m² bei Umsetzung der Planung des Bebauungsplans Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund erhalten bleibt, ergibt sich hierfür kein Ausgleichsbedarf.

Die Erweiterung des Einkaufszentrums STRELAPARK erfolgt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund direkt angrenzend an die im Bestand bestehende Gebäudefläche des Einkaufszentrums, die im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kramerhof liegt. Die Dachflächen der baulichen Erweiterung des Einkaufszentrums werden extensiv begrünt. Durch die Erweiterung der Gebäudefläche im Plangebiet der Hansestadt Stralsund auf bereits durch Versiegelung und Verdichtung beeinträchtigten Böden entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Fläche.

Während der Bauzeit könnte es durch baulich bedingte Schadstoffemissionen potenziell zu lokalen Verunreinigungen des Bodens kommen, die jedoch als sehr geringfügig einzuschätzen sind, da durch die heutigen technischen Standards von Fahrzeugen und Baumaschinen und den sachgerechten und vorsichtigen Umgang mit Treib- und Schmierstoffen lediglich der Eintrag durch baubedingten Luftschadstoffausstoß verbleibt.

Im Hinblick auf den Aspekt „Fläche“ bzw. „Flächen(aus)nutzung“ ist die Planung als relativ günstig zu beurteilen, da eine Fläche genutzt wird, auf der sich bereits überwiegend eine Versiegelung befindet.

3.2.2 Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund nur in geringfügigem Maße in Form des bestehenden Entwässerungsgrabens betroffen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers könnten in der Bauphase durch Kraft- und Schmierstoffe verursacht werden, die in Transportfahrzeugen und Baumaschinen verwendet werden. Versehentliche Einträge in den Boden sind zwar nicht völlig auszuschließen, jedoch ist diese Gefahr aufgrund der heutigen hohen Standards in der Fahrzeugtechnik sehr gering und durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang mit diesen Stoffen in der Regel zu vermeiden. Die Gefahr einer Grundwasserverschmutzung wird daher als gering eingeschätzt.

Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird über Drainagen auch weiterhin den bestehenden und bereits genutzten nördlichen Entwässerungsgraben und Regenrückhaltebecken auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Kramerhof zugeführt. Aus dem Rückhaltebecken wird das Wasser über den Graben in ein nördlich des Grünhufer Bogens zwischen STRELAPARK und Hansedom gelegenes öffentliches Regenrückhaltebecken geleitet. Aufgrund von einer beschränkten Aufnahmekapazität des Vorflutgrabens und des weiteren Gewässerverlaufs ist eine Rückhaltung und Drosselung der Wassermenge in das weiterführende Gewässer notwendig. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt u.a. innerhalb des nördlichen Entwässerungsgrabens. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser tritt somit nicht ein.

3.2.3 Klima/ Luft

Während der Bauzeit kann es zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung der Luftqualität durch baulich bedingte Abgas- und Staubemissionen kommen. Diese sind unter Berücksichtigung der Lage angrenzend an eine 4-spurige Straße (Grünhufer Bogen) und den Verkehr auf dem bestehenden Parkplatz als geringfügig und nicht als erheblich zu bewerten.

Die Parkplatzfläche im Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Kaltluftbildung. Die nächsten Flächen im größeren Umfang (Acker und Grünland) mit Funktionen für die Kaltluftbildung liegen rd. 250 m entfernt vom Vorhabengebiet, so dass die Erweiterung des Einkaufszentrums STRELAPARK nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas führt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund entstehen Verluste von Siedlungsgehölzen und Hecken. Da die Siedlungsgehölze nur eine geringe

Größe aufweisen und zu klein sind, um als Frischluftquellgebiete zu fungieren, entstehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Frischluftproduktion.

Da durch das bestehende Einkaufszentrum STRELAPARK und die Parkplätze keine erheblichen Luftschadstoffemissionen entstehen, wird auch die Erweiterung nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität führen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Luft und Klima sind insgesamt als sehr gering und unerheblich zu bewerten.

Zur Berücksichtigung von Klimawirkungen ist von einem maximalen Zeitraum auszugehen, welcher der Lebensdauer des Vorhabens entspricht. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund geplante Erweiterung des vorhandenen Einkaufszentrums verursacht keine erheblichen Mengen an Treibhausgasemissionen. Durch die Planung wird nicht in Ökosysteme mit besonderer Senkenfunktion für Treibhausgase, wie Wälder oder Moore, eingegriffen. Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgüter, die infolge des Klimawandels besonders empfindlich sind. Und die Erweiterung des Einkaufszentrums mit baulichen Anlagen ist weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch Kälte. Starkregenereignisse können über das Dachwasser in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Im Bereich des Vorhabengebietes sind keine Hochwasserereignisse zu erwarten.

3.2.4 Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund wird zu einer Veränderung der Biotopsituation im Plangeltungsbereich führen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Berechnung des Ausgangszustandes zunächst die planungsrechtliche Situation zu betrachten. Vorliegend sind für den südlichen Plangeltungsbereich die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof für die Berechnung ausschlaggebend. Abzuziehen sind die im Zuge der Entwicklung des STRELAPARKS erfolgten Erweiterung sowie Um- und Anbauten, welche über Baugenehmigungen erfolgt sind und die Eingriffe dementsprechend im Rahmen der Genehmigung ausgeglichen wurden.

Der weitere Bestand ist zum Teil durch Befreiungen im Rahmen von Baugenehmigungen, u.a. zur Erweiterung der Stellplatzanlagen und Überplanung des Lärmschutzwalls entstanden, so dass der im Plangebiet bestehende Bestand an Versiegelung dem genehmigten Bestand entspricht. Bei den Einzelbäumen im Plangebiet orientiert sich der Bestand an den Pflanzplänen der einzelnen Genehmigungen sowie den Anforderungen zur Durchgrünung der Stellplätze gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2.

Durch die Erweiterung der Abgrenzung für das geplante Sondergebiet im Vergleich zur Abgrenzung des Sondergebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 wird im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 eine Überbauung einer Siedlungshecke (2.840 m²) und artenarmen Zierrasen (60 m²) sowie im Südosten eine geringfügige Überbauung eines Teilbereiches eines Siedlungsgehölzes (ca. 120 m²) ermöglicht. Weiterhin werden bei Umsetzung der Planung des Bebauungsplans Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund im nördlichen Bereich Siedlungshecken auf rd. 990 m² Fläche und Beete auf rd. 130 m² Fläche überplant.

Das geplante Sondergebiet verläuft im Süden und Südwesten bis an den Grünhufer Bogen und schließt somit auch das Straßenbegleitgrün dieser Straße mit ein. Entlang der Straße wurde eine geschlossene Baumreihe aus Linden angelegt, welche gesetzlich geschützt ist. Für den Bereich

der Linden wird im Bebauungsplan Nr. 70.1 eine Festsetzung zum Erhalt getroffen. Eine Überplanung der Linden und der darunter vorhandenen Rasenfläche ist nicht vorgesehen.

Laut der Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 sollte südlich des dargestellten Lärmschutzwalls sowie auf dem Lärmschutzwall eine Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Mit Erweiterung der Stellplatzflächen im Jahre 1996 wurde der Lärmschutzwall überbaut. Der Ausgleich wurde hierbei über die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt und mit der Baugenehmigung des Landkreis Nordvorpommern genehmigt. Weiterhin besteht eine Baugenehmigung zur Erweiterung der Stellplatzflächen nördlich des ehemals geplanten Lärmschutzwalls ebenfalls aus dem Jahr 1996. Innerhalb dieser Bereiche werden durch die Umsetzung der Planung des Bebauungsplans Nr. 70.1 990 m² an Siedlungshecken und 240 m² an artenarmen Zierrasenflächen überbaut.

Gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 sollten je 5 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund waren ca. 710 Stellplätze geplant, so dass gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes 142 Einzelbäume zu pflanzen waren und nun auszugleichen sind.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund wird von dem Bestand gemäß der den Baugenehmigungen ausgegangen. Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund erfolgt im Norden des Plangebietes eine Überbauung von 106 Einzelbäumen.

Insgesamt ist von folgendem Biotopverlust auszugehen:

Tab. 2: Durch Biotopverlust oder -veränderung betroffene Vegetationsbestände

Betroffener Biotoptyp	**Betroffene Fläche (rd. in m² oder Stck.)**
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	120,0 m²
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	3.830,0 m²
Artenarmer Zierrasen	300,0 m²
Beete	130,0 m²
Einzelbäume	248 Stck.

Gemäß den landesrechtlichen Bilanzierungs-Vorschriften (Hinweise zur Eingriffsregelung 2018) erfordert die oben aufgeführte Biotopveränderung im Plangeltungsbereich Kompensationsmaßnahmen.

Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen, da solche Vorkommen im Plangeltungsbereich nicht vorhanden sind.

Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass weder mit Verlusten hochwertiger Biotope oder Artvorkommen, noch mit erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen ist.

Auch mit Beeinträchtigungen in der Umgebung vorhandener Schutzgebiete ist nicht zu rechnen, allein schon aufgrund der großen Abstände zu diesen Schutzgebieten.

3.2.5 Tiere

Die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Tierarten bzw. Tiergruppen werden nach § 44 BNatSchG in drei Kategorien eingeteilt. Zu prüfen sind Tötungen von geschützten Arten, Störung von Tieren sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das geplante Vorhaben, bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund.

Da weder Amphibien, Reptilien, xylobionte Käferarten noch weitere geschützte Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, im Plangebiet erfasst wurden, wird im Folgenden nur auf Brutvögel und Fledermäuse eingegangen.

Brutvögel

Im Plangebiet sind vor allem siedlungstypische und wenig störungsempfindliche Vogelarten zu erwarten. Aufgrund der Gebäudedichte und Gehölzstrukturen sind insbesondere Halboffenlandarten zu erwarten.

So kann es bei Gehölzrodungen in der Brutzeit zu Tötungen von Nestlingen und zur Zerstörung von Gelegen kommen, ebenso durch Veränderungen an baulichen Anlagen oder deren Rückbau. Gehölzrodungen in der Brutzeit führen weiterhin zu erheblichen Störungen, v.a. durch Habitatverlust. Um erheblich nachteilige Auswirkungen auf Vögel zu vermeiden, werden Gehölzrodungen auf ein notweniges Maß reduziert und die Gehölzrodungen erfolgen sowie auch Gebäudeabbrüche und Rückbauten baulicher Anlagen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (vgl. Kapitel 3.4.3).

Durch den Rückbau von Überdachungen auf dem bestehenden Parkplatz gehen ganzjährig geschützte Lebensstätten verloren. Diese werden im Vorfeld des Rückbaus durch witterungsbeständige Ersatznistmöglichkeiten ausgeglichen.

Individuenverluste sind durch Kollision mit Glasflächen zu erwarten. Zusätzlich werden Kollisionen mit Glasflächen vermieden, indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

Fledermäuse

Bei den Fledermäusen können Tötungen und Verletzung aufgrund fehlender Quartiervorkommen ausgeschlossen werden. Weiterhin kann ein Verlust von Lebensstätten aufgrund des derzeitigen Fehlens von Quartieren im Bereich des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Erheblich Störungen durch Lebensraumverlust infolge einer Rodung von geschlossenen Gehölzstrukturen können nicht ausgeschlossen werden und müssen auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Weiterhin können erhebliche Störungen durch Lichtemissionen erfolgen, die sich auf benachbarte Jagdhabitate auswirken, direkt durch Lichtmeidung oder durch Abzug der Insekten aus dem Jagdhabitat, so dass eine Minimierung der Außenbeleuchtung auf ein notwendiges Maß und die Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen erforderlich ist.

3.2.6 Landschaft

Aufgrund der anthropogenen Überprägung durch das bestehende Einkaufszentrum STRELA-PARK sowie den Hansedom und die Siedlungsflächen besteht insgesamt nur eine geringe Landschaftsbildqualität im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund und dessen Umfeld.

Während der Bauphase kann es im Bereich der Baustelle durch Baulärm und visuelle Unruhe von Baufahrzeugen zu zeitlich begrenzten nachteiligen optischen und akustischen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen. Dabei sind diese im Wesentlichen auf den Plangeltungsbereich beschränkt, da dieser durch Gehölzflächen und Hecken im Norden, Osten und Süden eingegrünt ist.

Im Zuge der Erweiterung des Einkaufszentrums sollen neue Stellplätze für den STRELAPARK durch den Bau eines viergeschossigen Parkhauses im nördlichen Plangebiet ermöglicht werden. Für das Parkhaus wird im Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund die gleiche Gebäudehöhe wie für das Bestandsgebäude festgesetzt (23,00 m ü. NHN), welche einer sichtbaren Gebäudehöhe von ca. 16 m entsprecht. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben ist für die Nordseite des Parkhauses eine geschlossene Gebäudefront vorgesehen. Unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit ist eine Begrünung des Parkhauses angedacht. Es ist davon auszugehen, dass die Laubholzbestände nördlich und östlich des Parkhauses eine Sicht auf die bauliche Anlage verhindern werden. Gemäß den Höhenkarten (www.geoportal-mv.de) liegen das Siedlungsgebiet nördlich des Plangebietes und des Geländes des STRELAPARKS auf den gleichen Geländehöhen. Die Laubholzbestände zwischen dem Siedlungsgebiet und dem geplanten Parkhaus bestehen u.a. aus hochwüchsigen Arten, wie Stiel-Eichen, Spitz-Ahorn, Eschen und Schwarz-Erlen, welche mindestens eine Höhe von 20 m erreichen können. Somit wird davon ausgegangen, dass mit zunehmenden Alter der Gehölze ein Sichtschutz durch die Laubholzbestände gewährleistet wird und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Landschaft bzw. der Sicht aus den Siedungsgebieten durch den Bau des Parkhauses entstehen.

Die Naturnähe, Vielfalt und Eigenart sind für das bestehende Einkaufszentrum allesamt als gering bewertet. Durch die Erweiterung des Einkaufszentrums werden sich die Kriterien nur geringfügig verringern. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus dem Einkaufszentrum und dem Umfeld ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Erweiterung des Einkaufszentrums zu rechnen.

Dieses gilt auch für die Erholungseignung, die im Plangeltungsbereich praktisch nicht vorhanden ist, so dass auch hier keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind.

3.2.7 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Während der Bauzeit kann es im Plangebiet zu einer erhöhten Geräuschentwicklung infolge des Anlieferverkehrs und der Bautätigkeit kommen. Deren Wirkungen werden jedoch von der Lärmkulisse der benachbarten 4-spurigen Straße Grünhufer Bogen und die Vorbelastung durch das bestehende Einkaufszentrum STRELAPARK sowie dessen Verkehr überlagert.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklungen insbesondere des Betriebes des Einkaufszentrums sowie der planungsbedingten Verkehrszunahmen auf den

umliegenden öffentlichen Straßen im Hinblick auf den Schutz der bebauten Anliegergrundstücke, erfolgte bereits frühzeitig die Untersuchung der möglichen Lärmimmissionen durch das Gutachterbüro LAiRM CONSULT GmbH[27]. Die Schalltechnische Untersuchung wurde hierbei für das gesamte Vorhabengebiet erstellt und es wurde zwischen Gewerbelärm und Verkehrslärm unterschieden. Eine detaillierte Beschreibung der Methodik ist im Kapitel 4.7 des Teil I der Begründung nachzulesen.

Im Vorfeld der Berechnungen der Lärmimmissionen wurde den Immissionsorten im Umfeld des Einkaufszentrums STRELAPARK der jeweilige Schutzanspruch zugeteilt.

Bezüglich des Gewerbelärms wurden folgende Emissionen betrachtet: Pkw-Fahrten und Lkw-Fahrten, Stellplatzgeräusche einschließlich derer aus dem geplanten Parkhaus, Schieben der Einkaufswagen sowie das Ein- und Ausstapeln in den Sammelboxen, Betrieb der Lkw eigenen Kühlaggregate, Entladegeräusche, Wechsel der Entsorgungscontainer und der Betrieb der haustechnischen Anlagen.

Daraufhin wurden unter Berücksichtigung des geplanten Erweiterungskonzepts für den Prognose-Planfall die Beurteilungspegel nach TA Lärm an den maßgebenden oben genannten Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Dabei wurde nur die Veränderung des Einkaufszentrums vom Bestand zur Planung schalltechnisch untersucht, da die Tankstelle und das Fast-Food-Restaurant im Vorhabengebiet nicht verändert werden.

Aufgrund der Abschirmung des geplanten Parkhauses werden die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete nördlich des Vorhabengebietes und Allgemeine Wohngebiete (Kita) nordöstlich des Plangebietes tagsüber eingehalten. Weiterhin werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete (Hotel des Hansedoms) westlich des Vorhabengebietes tagsüber eingehalten. Bei den Immissionsorten des Pflegeheims, welches als Kurgebiet eingestuft wurde, werden die Immissionsrichtwerte bereits im Bestand ohne die Erweiterungsplanung überschritten. Durch die gewachsene Gemengelage des Einkaufszentrums und Pflegeheims wird hier die nächste Gebietskategorie des reinen Wohngebietes angewendet und somit die Immissionsrichtwerte sowohl im Bestand als auch in der Planung tagsüber eingehalten. Für den Nachtzeitraum wird an allen Immissionsorten der jeweilige Immissionsrichtwert eingehalten und sogar deutlich unterschritten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Für die Berechnung des Verkehrslärms wurden die Straßenbelastungen der verkehrstechnischen Untersuchung[28] verwendet und die Geräuschbelastungen aus dem Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr an maßgebenden Immissionsorten an dem Grünhufer Bogen (Pflegeheim) ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass zwar der Immissionsgrenzwert für Pflegeheime nachts sowohl im Bestand als auch in der Planung überschritten wird, die Zunahmen

[27] LAIRM CONSULT GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 29.09.2021.

[28] Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Verkehrstechnische Untersuchung, Stand: 23.11.2021.

mit bis zu 1 dB(A) im Bereich deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle von 3dB(A) liegen. Überschreitungen der Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung sind nicht zu erwarten.

Gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Vorhabengebietes können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nachzuweisen. Bei Beachtung dieser Maßnahmen sind relevante Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen durch Verkehrslärm nicht zu befürchten.

Insgesamt ergeben sich durch den Betrieb des Einkaufszentrums unter Berücksichtigung der Erweiterung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen und der menschlichen Gesundheit durch Gewerbe- oder Verkehrslärm.

Dieses gilt auch für Auswirkungen auf Erholungssuchende bzw. die landschaftsbezogene Erholung.

3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

Sollten jedoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Unter Beachtung dieser Vorgaben sind keine Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe zu erwarten.

3.2.9 Störfallbetriebe und Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind auch Auswirkungen auf Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der geplanten Anlagen für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, darzulegen.

Die vorliegende Planung lässt keine Vorhaben zu, von denen eine Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnte.

Erheblich nachteilige Auswirkungen durch Störfallbetriebe sind im Rahmen der baulichen Erweiterung des Einkaufszentrums STRELAPARK nicht zu erwarten, da das bestehende Einkaufszentrum nicht unter das Störfallrecht fällt und auch keine Betriebe oder Betriebsbereiche im Umfeld des Plangebietes unter die Störfallverordnung fallen.

Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdrutschen nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine größeren Oberflächengewässer, die im Plangebiet nachteilige Auswirkungen durch Hochwasserereignisse auslösen können.

3.2.10 Emissionen

Gemäß Anlage 1 BauGB Nr. 2 Ziffer cc muss der Umweltbericht bei der Umweltprüfung der erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens eine Abschätzung der erwarteten Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterung, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen enthalten.

Schadstoffeinträge wurden bereits unter dem Schutzgut Boden und Fläche thematisiert und sind während der Bau- oder Betriebsphase nicht in erheblichem Maße zu erwarten. Bei Unfällen oder unbemerkten Leckagen an den eingesetzten Maschinen und Fahrzeugen können Betriebsstoffe in Form von Öl, Schmiermitteln oder Treibstoffen austreten. Dies ist gemäß der Vermeidungsmaßnahmen unter Ziffer 3.5.1 bei dem geplanten ordnungsgemäßen Betrieb und den eingesetzten Fahrzeugen und Geräten aber eher unwahrscheinlich und bleibt daher auf das Unfallrisiko beschränkt.

Lärmemissionen wurden bereits bei dem Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung ausreichend beschrieben. Durch den Bau und Betrieb des Einkaufszentrums kommt es nicht zu einem erheblichen Maß an Lärm, der sich negativ auf Menschen auswirken könnte.

Durch die Inbetriebnahme von Maschinen oder Fahrzeugen können in der Bauphase des Vorhabens Emissionen in Form von Licht, Wärme und Staub auftreten. Diese maschinenbedingten Emissionen sind jedoch nur im Nahbereich des Plangebietes gegeben. Die Immissionen werden durch die umgebende Vegetationsstruktur deutlich vermindert.

Erschütterungen oder Strahlungsemissionen sind während des Baus und Betriebs des Einkaufszentrums nicht zu erwarten.

3.2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen im Plangebiet darzulegen. Hierzu ist gemäß Anlage 1 Nr. 2 Ziffer dd BauGB auch auf die Art und Menge der erzeugten Abfälle sowie ihrer Beseitigung und Verwertung einzugehen.

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

Gemäß den Anforderungen des Landkreises soll anfallendes Bodenaushubmaterial durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht untersucht werden, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können. Aushubboden, der den Zuordnungswert 2: Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall

(LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen.

Vor Aufnahme der versiegelten bzw. befestigten Flächen ist festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung zu rechnen ist (z.B. Pechhaltiges Material). Anfallende Bau- und Abbruchabfälle sind gemäß den Anforderungen nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV vom 18. April 2017) getrennt zu sammeln, zu befördern und zu verwerten/beseitigen.

Eine Verwertung hat gemäß den Vorgaben der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu erfolgen. Können schädliche Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden (z.B. nach organoleptischer Materialprüfung während der Bauarbeiten), ist zur Entscheidung über die weitere Verwertung das betreffende Material gemäß LAGA M20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen) zu untersuchen. Schwach belasteter Bauschutt (bis LAGA Z 1.1) und geotechnisch geeignete Bodenchargen können im Plangebiet verbleiben, sofern Sie den Einbauvorschriften der LAGA M 20 entsprechend eingebaut werden und unter versiegelten Flächen (z.B. Erschließungsstraße, versiegelte Gehwege, Pumpwerke, Trafos) liegen.

Die Menge des Abfalls ist derzeit nicht quantifizierbar.

3.2.12 Kumulierende Wirkungen

Die Erweiterung des Einkaufszentrums STRELAPARK findet auf einer bereits durch den Bestand vorbelasteten Fläche statt. Im näheren Umfeld befinden sich mit Ausnahme des Moorteiches, welcher Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“ ist, keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz.

Zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und dem Vorhabengebiet liegt der 4-spurige Grünhufer Bogen und südlich davon liegt der Zoo Stralsund. Durch das Zusammenwirken der Erweiterung des Einkaufszentrums und den Vorhaben und Tätigkeiten in dessen Umfeld entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden, das Wasser, die Pflanzen, die Tiere, die Luft und das Klima die bis in das Gebiet mit spezieller Umweltrelevanz wirken.

Durch die Lage des Erweiterungsbaus des Einkaufszentrums und des Parkhauses auf bereits versiegelten Parkplatzflächen werden Flächenversiegelungen von vornherein reduziert. Vorhandene Straßenflächen und Zufahrten werden weiterhin genutzt, so dass natürliche Ressourcen, wie der Boden, sparend eingesetzt werden.

Insgesamt ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt durch ein Zusammenwirken der bestehenden und geplanten Vorhaben und Tätigkeiten im Umfeld des Plangebietes zu rechnen.

3.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Komplexe Wechselbeziehungen, die aufgrund spezieller ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine besondere

Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufweisen und nur über sehr lange Zeiträume oder gar nicht wiederherstellbar sind, kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich innerhalb der Wechselbeziehungen negativ verstärkende Wirkungen ist im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund nicht zu erwarten.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht realisiert wird, wird das bestehende Einkaufszentrum STRELAPARK und die Parkplatzflächen weiter wie bisher betrieben. Langfristig würde wahrscheinlich ein deutlicher Attraktivitätsverlust der Einrichtung eintreten. Der eigentliche Umweltzustand würde sich jedoch weder verbessern noch verschlechtern.

3.4 Eingriffsermittlung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Eingriffsermittlung zunächst die planungsrechtliche Situation zu betrachten. Vorliegend sind für den südlichen Plangeltungsbereich die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof für die Berechnung ausschlaggebend. Abzuziehen sind die im Zuge der Entwicklung des STRELAPARKS erfolgten Erweiterung sowie Um- und Anbauten, welche in Teilen über Befreiungen erfolgt sind und dementsprechend im Rahmen der Baugenehmigung (u.a. zur Erweiterung der Stellplatzanlagen und Überplanung des Lärmschutzwalls) ausgeglichen wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass der im Plangebiet bestehende Bestand an Versiegelung dem genehmigten Bestand entspricht. Bei den Einzelbäumen im Plangebiet orientiert sich der Bestand an den Pflanzplänen der einzelnen Genehmigungen sowie den Anforderungen zur Durchgrünung der Stellplätze gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2.

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die Flächenbeanspruchung im Sinne eines Biotopverlustes bzw. einer Biotopveränderung sowie für die Versiegelung aktuell unbebauter Flächen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der erforderliche Umfang wurde gemäß den aktuell im Land anzuwendenden Vorschriften, den „Hinweisen zur Eingriffsregelung, Stand 2018“ ermittelt. Vorgehensweise und Ergebnis sind im Folgenden aufgeführt.

Zunächst ist für die durch die Erweiterung des Einkaufszentrums und des Parkhauses überplanten (veränderten) Flächen ein Kompensations-Flächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. -veränderung zu berechnen.

Dieses betrifft hier vor allem anthropogen geprägte Gehölze, wie Siedlungsgehölze und Siedlungshecken aus nichtheimischen Arten sowie artenarmer Zierrasen und Beete. Zudem werden Einzelbäume überplant.

Aus der für den jeweiligen Biotoptyp vorgegebenen Wertstufe leitet das Bewertungsverfahren den (ebenfalls vorgegebenen) Biotopwert ab, siehe folgende Tabelle:

Tab. 3: Ableitung des Biotopwerts

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad[29]
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Weiterhin ist der Lagefaktor zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist ein Lagefaktor von 0,75 zu verwenden, da das Vorhaben weniger als 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen (hier vor allem die Straße Grünhufer Bogen und umliegenden Siedlungsgebiete) hat.

Für die Biotopbeseitigung bzw. -veränderung ergibt sich das in folgender Tabelle angegebene Kompensationserfordernis.

Tab. 4: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dauerhafte Inanspruchnahme (Biotopverlust bzw. -veränderung)

Betroffener Biotoptyp/ -komplex		**Wert-stufe**	**Flächen-verbrauch (gerundet)**	**Bio-topwert**	**Lagefaktor**	**Flächen-äquivalent für Kompen-sation (gerundet)**
in Verbindung mit Biotopbeseitigung						
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	0	120 m²	1	0,75	90,00 m²
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	3.830 m²	1	0,75	2.872,50 m²
PEB	Beet	0	130 m²	1	0,75	97,50 m²
PER	Artenarmer Zierrasen	0	300 m²	1	0,75	225,00 m²
			Summe	**4.380 m²**		
					Summe	**3.285,00 m²**

Von einem Funktionsverlust sind 4.380 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **rd. 3.285 m²** Werteinheiten betroffen.

[29] Bei Biotopen mit der Wertstufe 0 ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der oben angebenden Formel zu berechnen (aus „Hinweise zur Eingriffsregelung“ – Neufassung 2018, S. 5)

Weiterhin werden im Plangebiet 248 Einzelbäume überplant. Für die gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 festgesetzten Einzelbäume wird ein Stammumfang von 50 cm bis 150 cm angenommen, da die Bäume im Bestand ähnliche Stammumfänge besitzen. Bäume mit Stammumfängen über 150 cm, die überplant werden, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß der Anlage 1 zu Nummer 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern sind Bäume zwischen 50 cm und 150 cm Stammumfang im Verhältnis 1 zu 1 auszugleichen. Es entsteht somit ein Kompensationserfordernis von **248 Einzelbäumen**.

In einem nächsten Schritt ist das Kompensationserfordernis für Versiegelung (Befestigung, Überbauung) zu ermitteln.

Vollversiegelte Flächen werden mit dem Faktor 0,5 multipliziert. Teilversiegelte Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im vorliegenden Fall sind folgende Flächen zu berücksichtigen:

Vollversiegelung für das Sondergebiet

Künftige Versiegelung Sondergebiet durch Erweiterung (GRZ 0,9)	32.968 m²
Bereits bestehende und genehmigte Versiegelung im Plangebiet	30.461 m²
Differenz	**2.507 m²**

Vollversiegelung für Straßenverkehrsfläche

Künftige Versiegelung durch Straßenverkehrsfläche	1.900 m²
Versiegelung des vorhandenen Bestandes	1.900 m²
Differenz	**0 m²**

Kompensationserfordernis für Versiegelung

Die geplante Neuversiegelung von 2.507 m² multipliziert mit dem Faktor von 0,5 für vollversiegelte Flächen ergibt ein Kompensationserfordernis für künftige Versiegelung von **rd. 1.254 m².**

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Im nächsten Schritt ist der Ansatz von kompensationsmindernden Maßnahmen möglich. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen wird der Anlage 6 der „Hinweisen zur Eingriffsregelung, Stand 2018“ entnommen.

Im Plangebiet ist auf den neu zu bauenden Dachflächen die Anlage einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Die Dachbegrünung wird im Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund gemäß den Anforderungen für die Anerkennung der Maßnahme 8.10 festgesetzt. Die Fläche der geplanten Dachbegrünung beträgt 3.500 m². Der Wert der Kompensationsminderung beträgt 0,5 für extensive Dachbegrünung, so dass ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.750 m² entsteht.

Gesamtkompensationserfordernis

Aus den oben aufgeführten Einzelsummen (3.285 m² EFÄ[30] für Funktionsverlust + 1.254 m² EFÄ für Versiegelungseffekte - 1.750 m² EFÄ für Kompensationsminderung) ergibt sich ein Kompensationserfordernis in Höhe von **2.789 m²** Eingriffsflächenäquivalent.

Insgesamt ergibt sich demnach ein **Kompensationserfordernis von 2.789 m² Flächenäquivalent und 248 Einzelbäumen**.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.5.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

- **Vermeidung von Schadstoffemissionen**

  Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen in der Bauphase ist eine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens durch diese Stoffe zu vermeiden.

- **Technische Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmemissionen in der Bauphase**

  Zur Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen sind nur Baumaschinen und Baufahrzeuge zum Einsatz zu bringen, die dem neuesten Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzstrukturen**

  Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bäumen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- **Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln**

  Notwendige Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Beachtung der erforderlichen Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landeskreises Vorpommern- Rügen kann alternativ im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle zum Ausschluss aktueller Brutvorkommen durchgeführt werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind die durch den Landesforst M-V definierten und im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen.

- **Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen**

  Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden, indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

[30] Eingriffsflächenäquivalent

- **Erhalt von geschlossenen Gehölzbeständen**

  Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Die geschlossenen Gehölzbestände am nordöstlichen Rand des bestehenden Parkplatzes bleiben erhalten.

- **Vermeidung von Störungen der Fledermäuse durch Lichtemissionen**

  Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen.

3.5.1.1 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Kompensation für Funktionsverlust von Biotopen und Neuversiegelung

Die Kompensation der Einzelbäume erfolgt teilweise innerhalb des Plangebietes. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund ist je 10 offene Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch 72. Von den 72 Bäumen sind die Bäume für die Kompensation abzuziehen, welche im Zuge der späteren Ausbauplanung erhalten bleiben können.

Nach Abzug der 72 im Plangebiet zu pflanzenden Einzelbäume besteht weiterhin ein Kompensationsbedarf von 176 Einzelbäumen.

Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in den Boden durch Neuversiegelung und Eingriffe in die Pflanzen durch Überplanung von Biotopen kann multifunktional erbracht werden. Die Kompensation von insgesamt 2.789 m² wird durch den Überschuss einer dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ zugeordneten Kompensationsfläche gedeckt (Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung südlich des NSG Försterhofer Heide in der Gemeinde Wendorf - Maßnahme E2). Die Kompensationsfläche befinde sich ca. 8,5 km südlich des Plangebietes am südlichen Rand des NSG Försterhofer Heide.

Der Ausgleich erfolgt hierbei durch die Anlage von Wald auf Teilen der Flurstücke 91/1, 98/2, 100/2, 101/2, 102/2, 103/2, 104/2 und 113/1, Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen der Gemeinde Wendorf, auf einer Gesamtfläche von 72.300 m². Die Aufforstung wird im Reihenweitverband (4 m oder 5 m Reihenabstand) erfolgen. Zwischen den Reihen kann die Sukzession natürlich ankommender Mischbaumarten und -sträucher ermöglicht werden. Alternativ erfolgt die Anlage von Wald durch truppweise Initialpflanzung (16 m x 7 m, versetzte Anordnung) auf ca. 30 % der Fläche. Zur Förderung des Sukzessionserfolges sind bei Bedarf weitere forstbauliche Maßnahmen und weitere Bepflanzungen zulässig. Die Aufforstungsflächen stehen im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Von den 216.020 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) der Maßnahme E2 wurden bisher zugeordnet: für Bebauungsplan Nr. 3.7, Bebauungsplan Nr. 74 und Bebauungsplan Nr. 73 der Hansestadt Stralsund insgesamt 170.514 m² KFÄ. Es verbleiben abzüglich der benötigten 2.789 KFÄ für das vorliegende Planverfahren noch weitere 42.717 KFÄ für künftige Eingriffsvorhaben.

Der Ersatz für 176 Einzelbäume erfolgt durch Pflanzung als Baumreihe zwischen dem Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund (Stadtteil Knieper West) und dem Ortsteil Klein Kedingshagen der Gemeinde Kramerhof in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“.

Abb. 7: Standort der Ersatzplanzungen für den Ausgleich von 176 Einzelbäumen nordwestlich des Plangebietes

CEF-Maßnahmen für Tiere

Im Vorfeld eines etwaigen Rückbaus der Überdachungen im Bereich des bestehenden Parkplatzes werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen im Plangebiet witterungsbeständige Ersatznistmöglichkeiten im Verhältnis 1 zu 2 geschaffen.

3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums STRELAPARK. Aufgrund der bestehenden Gebäudeanordnung und der Gebäudeinternen Strukturen ist die Verortung der einzelnen geplanten Bausteine (Erweiterung des Einkaufszentrums und der Bau des Parkhauses) räumlich auf die geplanten Flächen beschränkt.

Auch die Erschließung des Gesamtvorhabens ist bereits vollständig vorhanden und wird nicht geändert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten würden daher einen umfassenden Umbau des Einkaufszentrums erfordern und der Zielsetzung des Bebauungsplanes widersprechen.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Liste der vorliegenden Fachbeiträge, Planungen und Gutachten:

allgemein:

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof aus 1993
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof von 1999
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern aus 2010
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus 2016
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, 1. Fortschreibung aus 2009
- Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund 2010

Unterlagen zur Planung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund:

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Stand: 21.09.2021
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Baumkataster, Stand: 25.04.2022
- LAIRM CONSULT GmbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 29.09.2021
- Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Verkehrstechnische Untersuchung, Stand: 23.11.2021
- IB.M Geotechnik: Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen auf Grundlage der Altdokumente für den Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund und den Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof, Stand: 01.10.2021
- Dr. Lademann & Partner GmbH: Der STRELAPARK in Kramerhof/Stralsund, Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Einkaufszentrums, Stand: 30.03.2021
- Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BP 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ Hansestadt Stralsund, Stand: 26.10.2021
- Ingenieurberatung Hauck GmbH: STRELAPARK Stralsund, Entwässerung und Außenanlagen, Stand: 29.03.2022

Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen / Biotope orientiert sich an KAULE (1991) und dessen Weiterentwicklung bzw. an den Vorschriften des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Bewertung von Biotoptypen (LUNG 2013 und MLU 2018). Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch und Tiere orientiert sich an MARKS et al. 1992, AG BODENKUNDE 1982 und BUNDESVERBAND BODEN 1999 sowie an den Beurteilungen durch die jeweiligen Fachgutachter und an den in den Fachgutachten zugrunde gelegten Vorschriften

bzw. fachlichen Grundsätzen, z.B. die Anlehnung an FRÖLICH & SPORBECK (2010). Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an ADAM, NOHL, VALENTIN (1986). Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung (Stand 2018)“.

4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Zu nennen sind hier insbesondere die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. die Einhaltung der Maßnahmen zur Bauzeitenregelung zur Gewährleistung des Brutvogelschutzes, die vor Rückbau zu erfolge Aufhängung von Ersatznistkästen, die Nutzung von fledermaus- und insektenfreundlichen Lichtquellen und der Einsatz von speziellen Verglasungen zum Schutz von Kollisionen der Vögel.

5 Quellenverzeichnis

- Adam, K. / Nohl, W. / Valentin, W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft (Erläuterungsbericht zu einem Forschungsauftrag des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW)
- AG Bodenkunde (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung
- Gemeinde Kramerhof (1999): Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof
- Bundesverband Boden (BVB) (1999): Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung
- Gemeinde Kramerhof (1993): Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (Fortschreibung 2009), herausgegeben vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern
- IB.M Geotechnik (2021): Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen auf Grundlage der Altdokumente für den Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund und den Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof
- Ingenieurberatung Hauck GmbH (2022): STRELAPARK Stralsund, Entwässerung und Außenanlagen

- IWU – Ingenieurbüro Wasser und Umwelt (1996): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2020): Zugriff im Oktober/November 2021 unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php
- Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – BP 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ Hansestadt Stralsund
- Kühling, D.; Röhrig, W. (1996): Mensch, Kultur- und Sachgüter in der UVP, Dortmund
- LAIRM CONSULT GmbH (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Einkaufszentrum STRTEALPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund
- LUNG M-V - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam
- LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2
- Marks, R. et al. (Hrsg.) (1992): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Schr.R., Forschungen zur deutschen Landeskunde, Zentralausschuss für deutsche Landeskunde (Hrsg.), Bd. 229
- Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH (2021): Einkaufszentrum STRTEALPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Verkehrstechnische Untersuchung,
- MLU (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung 2018; herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH (2021): Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Biotop- und Nutzungstypenkartierung
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH (2022): Einkaufszentrum STRELAPARK in der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund, Baumkataster
- Regionaler Planungsverband Vorpommern (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Hansestadt Stralsund, den ……

……
Dr. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

Nr.	Name	Datum der Stellung-nahme	ohne abwä-gungsrele-vante Hin-weise und An-regungen	abwägungsre-levante Hin-weise und An-regungen
Bund- und Landesbehörden				
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern		(1)	
2	Staatliches Amt für Landwirt-schaft und Umwelt Vorpom-mern	18.11.2022	X	
3	Landesamt für Umwelt, Na-turschutz und Geologie M-V	01.12.2022	X	
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleis-tungen der Bundeswehr	31.10.2022	X	
5	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege		(1)	
8	Straßenbauamt Stralsund	01.11.2022	X	
10	Bergamt Stralsund	24.11.2022	X	
12	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V	07.11.2022	X	
13	Bundesamt für Immobilien-aufgaben		(1)	
14	Staatliches Bau- und Liegen-schaftsamt	04.11.2022	X	
15	Hauptzollamt Stralsund	22.11.2022	X	
16	Landesforst M-V		X	
17	Landesamt für innere Verwal-tung M-V – Amt für Geoinfor-mation	27.10.2022	X	
Nachbargemeinden und -kreise				
18	Amt Niepars Gemeinden Steinhagen	02.12.2022	X	
19	Amt Niepars Gemeinde Lüssow	01.12.2022		Fristverlänge-rung bis 09.12.2022
20	Amt Niepars Gemeinde Wendorf		(1)	
22	Gemeinde Sundhagen Über Amt Mitzow	07.11.2022	X	
21	Amt Niepars Gemeinde Pantelitz	01.12.2022	X	
22	Amt Miltzow Gemeinde Sundhagen	07.11.2022	X	
23	Amt West- Rügen		(1)	

24	Amt Bergen auf Rügen		(1)	
25	Amt Altenpleen	01.12.2022		Fristverlänge-rung bis 16.12.2022
26	Universitäts- und Hansestadt Greifswald	23.11.2022		X
26a	Stadt Ribnitz-Damgarten	01.12.2022		X
	Stadt Bergen auf Rügen (Nachbargemeinde Gustow)		(1)	
	Stadt Grimmen		(1)	
Versorgungsträger				
27	Deutsche Telekom Technik GmbH	03.11.2022	X	
28	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		(1)	
29	50Hertz Transmission GmbH	01.11.2022	X	
30	E.ON edis AG	17.11.2022	(1)	
31	Verkehrsgesellschaft Vor-pommern Rügen		(1)	
32	SWS Energie GmbH - FB Strom	03.11.2022	X	
	- FB Gas/Fernwärme	03.11.2022	X	
33	GDMcom mbH	03.11.2022	X	
34	SWS Telnet GmbH		(1)	
35	REWA GmbH Stralsund	30.11.2022	X	
Kammern/ Verbände u.a.				
36	IHK Rostock	01.12.2022		X
38	Handelsverband Nord e.V.	29.11.2022		X
39	Handwerkskammer Ost-mecklenburg/Vorpommern		(1)	
40	Wasser- und Bodenverband Barther Küste	02.12.2022		X
Landkreis Vorpommern-Rügen				
44	Landkreis Vorpommern-Rü-gen	30.11.2022		X

(1) Von den Beteiligten ist keine Stellungnahme zum B-Planentwurf eingegangen.

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der städtischen Behörden und städtische Dienststellen

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

Nr.	Name	Datum der Stellungnahme	ohne abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen	abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen
Städtische Behörden				
45	Amt 60/ Abt.60.3 Untere Bauaufsichtsbehörde		(1)	
46	Amt 60/ Abt.60.3 Untere Immissionsschutzbehörde	01.12.2022	X	
47	Amt 60/ Abt.60.4 Untere Denkmalschutzbehörde	01.11.2022	X	
48	Amt 60/ Abt. 60.5 Untere Straßenverkehrsbehörde		(1)	
49	Amt 20/ Abt. 20.1 Haushalt und Finanzplanung	18.11.2022	X	
Städtische Dienststellen				
50	Amt 30/ Abt. 30.9 Feuerwehr	20.11.2022		X
51	Amt 60/ Abt. 60.8. Liegenschaften	16.11.2022	X	
52	Amt 66/ Abt. 66.2 Grün- und Parkanlagen		(1)	
54	Amt 70 Klimaschutzbeauftragter		(1)	
55	Amt 80 Amt für Wirtschaftsförderung/ Stadtmarketing		(1)	
56	Amt 10 Gleichstellungsbeauftragte	01.12.2022	X	
57	Amt 60 Behindertenbeauftragte		(1)	

(1) Von den Beteiligten ist keine Stellungnahme zum B-Planentwurf eingegangen.

Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** Stellungnahme vom: 18.11.2022	
	Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung: <u>Wasserrahmenrichtlinie</u> Die in meiner Stellungnahme vom 26.01.2022 (AZ.: StALUVP12/5122/VR /228 /21) aus Sicht der WRRL gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt. Im Zuge des weiteren B-Planverfahrens ist nach erfolgter Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen (LK VR) und dem Wasser- und Bodenverband „Barthe-Küste" ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes erarbeitet worden, das hier vom Antragsteller vorgelegt wurde. Im Konzept wurden geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Vorflutsituation und zur Rückhaltung, Vorbehandlung und Versickerung des durch die Neuversiegelung im Plangebiet zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers benannt. Der Nachweis der Unbedenklichkeit der Niederschlagswassereinleitung aus dem Plangebiet in den WRRLberichtspflichtigen Stralsunder Mühlgraben ist im weiteren Zulassungsverfahren zur Erteilung bzw. Anpassung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des LK VR zu erbringen. Hier erfolgt auch die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Bewirtschaftungszielen nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz.	Die genannten Hinweise werden auf Ebene der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung findet im Zuge der Bauantragstellung statt. Hierzu wird die Stellungnahme der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutz- und Abfallrechts geprüft, es bestehen keine weiteren Hinweise.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
2	**Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen** Stellungnahme vom: 01.12.2022	
	…, zu o.g. Vorhaben nehme ich für das Forstamt Schuenhagen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (BGBl. | S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist, und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 794) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Dem o. g. Vorhaben wird ausforstrechtlicher Sicht zugestimmt. Gemeinschaftlich mit der Gemeinde Kramerhof, die parallel ihren eigenständigen Bebauungsplan Nr. 19 aufstellt, und dem Centereigentümer plant die Hansestadt Stralsund die Erweiterung des Einkaufszentrums STRELAPARK. Der Geltungsbereich ist rd. 4,0 ha groß und umfasst die Flurstücke 13 bis 17 und Teile des Flurstückes 71/4 der Flur 14 in der Gemarkung Stralsund. Unter anderem erfolgt im nördlichen Plangebiet der Neubau eines viergeschossigen Parkhauses, wodurch die bisherigen Stellplätze in diesem Bereich überbaut werden. Aus den überarbeiteten Entwurfsunterlagen geht hervor, dass die Darstellung der Waldfläche angepasst und die Waldabstandslinie von 30 m eingezeichnet wurde.	Die Zustimmung des Landesfort M-V wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die im Nachgang zur Stellungnahme vom 24.01.2022 abgestimmte und festgesetzte verminderte Waldabstandslinie von 5 m ist dargestellt und wird von der Baugrenze des Parkhauses sowie den Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze eingehalten.	
3	**Universitäts- und Hansestadt Greifswald** Stellungnahme vom: 23.11.2022	
	Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt mit o.g. B-Plan die Erweiterung und planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums STRELA-PARK. Die Verkaufsfläche beträgt im Be-stand 17 .000 m². Es ist eine Erweiterung bis zu 5.500 m² für zentrenrelevante Sortimente mit Schwerpunkt Mode sowie weitere nicht zentrenrelevante Sortimente beabsichtigt. Um den not-wendigen Rechtsrahmen zu schaffen, wird die Hansestadt Stralsund den Bebauungsplan 70.1 für die geplante Erweiterung und die benachbarte Gemeinde Kramerhof einen eigenständigen Bebauungsplan für das Einkaufszentrum im Bestand aufstellen. Dies ist v.a. dadurch notwendig, da der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof keine sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen vorsieht. Die geplante bauliche Erweiterung soll im Bereich des derzeitigen Haupteingangs erfolgen. Die hier vorhandenen Stellplätze werden überbaut und in das neu geplante viergeschossige Parkhaus im nördlichen Plangebiet verlagert. Mit der Erweiterung soll das Hauptzentrum Altstadt Stralsund durch ergänzende Angebote, die in der Altstadt so nicht realisiert werden können, arbeitsteilig unterstützt werden. Das Vorhaben ent-spricht den Zielen des aktuell (21.10.2021) beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzepts Stadt-Umland-Raum Stralsund.	Die Sachdarstellung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Mit der Stellungnahme vom 18.01.2022 zum Vor-Entwurf haben wir darauf hingewiesen, dass durch die o.g. geplante Erweiterung abwägungsrelevante Belange der Universitäts- und Hansestadt Greifswald negativ berührt werden. Dies begründete sich wie ausgeführt durch die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann & Partner.	
	Im nun vorliegenden Entwurf des B-Plans wurden die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen bei den kritischen Sortimenten Bekleidung/Schuhe und Sport/Spiel/Hobby nach unten korrigiert. Im Sortiment Bekleidung/Schuhe beträgt der Zuwachs nicht mehr 3.500 m², sondern 3.200 m² Diese Verringerung um 8,6 % führt nach unseren Kontrollrechnungen zu einer Verlagerungsquote von exakt 10 % für das Segment Bekleidung/ Schuhe. - Im Sortiment Sport/Spiel/ Hobby wurde die Verkaufsfläche von 800 m² Zuwachs auf 500 m² Zuwachs reduziert, was eine Verringerung um 37,5 % entspricht. Die Verlagerungsquote liegt nach dieser Anpassung unter dem kritischen Schwellenwert von 10 %. Als räumliche Bezugsgröße gilt jeweils der gesamtstädtische Einzelhandelsstandort Greifswald.	Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ursprünglich anvisierten Verkaufsflächenzuwächse in den Sortimenten Bekleidung/Schuhe und Sport/Spiel/ Hobby mit Umsatzumverteilungswirkungen verbunden sein werden, bei denen nicht mehr ausgeschlossen werden kann, dass es zu nachgelagerten schädlichen städtebaulichen Auswirkungen kommen wird. Daher wurden Reduzierungsempfehlungen im Gutachten ausgesprochen, die so auch in den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen übernommen worden sind. Der Vollständigkeit halber sei zum einen darauf hingewiesen, dass die Reduzierung der Flächen bereits im Vorentwurf erfolgt ist. Zum anderen sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der räumlichen Entfernung von Greifswald zum Vorhabenstandort für die Einzelhandelslagen in Greifswald deutlich geringere Auswirkungen prognostiziert worden sind als für den Nahbereich (v.a. Altstadt Stralsund) und schädliche Auswirkungen insbesondere für die Greifswalder Innenstadt ausgeschlossen werden können.
	<u>Fazit:</u> Durch die Reduzierung der Festsetzungen zu den sortimentsspezifischen Erweiterungsflächen für die Segmente Bekleidung/Schuhe und Sport/ Spiel/Hobby kommt es zu keiner Überschreitung des kritischen Schwellenwertes von 10 % Verlagerungsquote für den Einzelhandelsstandort Greifswald. Demnach werden abwägungsrelevante Belange der Universitäts- und Hanse-stadt Greifswald nicht negativ berührt. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass die Erweiterungsplanungen des STRELAPARKs aus unserer Perspek-	Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl für die Innenstadt von Greifswald als auch für die Innenstadt von Stralsund unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächenerweiterungen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der beiden Innenstädte ausgeschlossen werden können. Die Zustimmung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	tive im Sinne einer gemeinsamen oberzentralen Entwicklung für die weitere Stärkung der Innenstadtstandorte Stralsund und Greifswald aufgrund der nach wie vor gegebenen Verlagerungsquoten eher kontraproduktiv wirken.	
4	**IHK zur Rostock** Stellungnahme vom: 01.12.2022	
	Zu den B-Plänen Nr. 70.1 "Erweiterung EKZ Strelapark" der Hansestadt Stralsund sowie Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof nehmen wir als Träger öffentlicher Belange gerne Stellung. Die beiden B-Pläne stehen im Zusammenhang und sind gleichlautend begründet, so dass eine gemeinsame Betrachtung und Bewertung erfolgen kann. Soweit das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in seiner im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme feststellt, dass ein Verträglichkeitsgutachten vorliegt und deshalb eine Übereinstimmung mit dem Ziel 4.3.2 (4) im LEP konstatiert werden kann, teilen wir diese Einschätzung ausdrücklich nicht, da hier offenkundig lediglich auf das Vorhandensein des Verträglichkeitsgutachtens abgestellt wird, eine inhaltliche Auseinandersetzung augenscheinlich aber nicht erfolgt ist. In den Begründungen zu den B-Plänen werden hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf die städtebaulichen Strukturen wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Verträglichkeitsgutachten der Dr. Lademann & Partner GmbH mit Stand 30.03.2021 hergeleitet. Seither haben sich beachtliche (wirtschaftliche) Rahmenbedingungen erheblich verändert, sind ersichtlich in den Planungen aber nicht bedacht bzw. berücksichtigt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatten wir bereits zu den B-Plänen Stellung genommen und stellen fest, dass dieses Beteiligungsverfahren zu keinen	Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	wesentlichen Änderungen der Planungen geführt hat. Bedenken, Anregungen und Anmerkungen aus unserer damaligen Stellungnahme sind bislang unberücksichtigt geblieben, wir halten diese weiter aufrecht.	
	(Zu 1. Grundlagen der Planaufstellung)	
	1. Die Hansestadt Stralsund und die Gemeinde Kramerhof planen gemeinsam mit dem Eigentümer die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums Strelapark. Den Vorstellungen des Eigentümers entsprechend, ist eine Erweiterung um bis zu 5.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente mit Schwerpunkt im modischen Bereich vorgesehen. In geringem Umfang soll auch das Angebot an nichtzentrenrelevanten Sortimenten ausgebaut werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen in diesem Kontext bewirken, dass die Verkaufsfläche insgesamt erhöht werden kann, zugleich aber auch die für den Eigentümer bestehende Flexibilität hinsichtlich bislang nicht bestehender sortimentspezifischer Verkaufsflächenbegrenzungen eingeschränkt werden soll.	Die Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.
	2. Gewerbe- und auch Niederlassungsfreiheit sind grundgesetzlich geschützte Werte und Voraussetzung für einen freien Wettbewerb. Auch bei „schwierigen Marktlagen" geht es für die IHK zu Rostock daher nicht darum, ein Mehr an fairem Wettbewerb zu verhindern. Bezogen auf das konkrete Erweiterungsvorhaben des Strelapark ist die entscheidende Fragestellung jedoch, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen erwarten lassen. Im Kern geht es um die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandel in der Stralsunder Altstadt/Innenstadt. Die Erweiterung des Strelapark ist letztlich durch die Kommunalpolitik zu entscheiden. Damit entscheidet sie mittelbar über die zukünftige Einzelhandels-	Zur Frage, ob das Vorhaben negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen insbesondere mit Blick auf die Altstadt Stralsund erwarten lässt, wurde ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im Gutachten formulierten Flächenreduzierungen, keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Stralsunder Innenstadt zu erwarten ist.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	struktur in der Region. Absehbare Veränderungen und Risiken sind deshalb in den Entscheidungsprozessen zu wägen und müssen bewusst sein.	
	(Zu 2. Übergeordnete Planungen)	
	3. Als eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung sieht das beschlossene Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (SUR) den Schutz und die Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende Einkaufslage vor. Der Schutz ist nicht absolut, da die Rechtsprechung eine unzulässige Beeinträchtigung dann anerkannt hat, wenn eine Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich gefährdet wird. Bei einer Umsatzumverteilungsquote von mehr als 10 % sind - als Regelvermutung - mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel demnach nicht auszuschließen, wobei im nachvollziehbar begründetem Einzelfall von dieser Regelvermutung nach unten oder oben abgewichen werden kann. Um dieser Fragestellung nachzugehen ist ein Verträglichkeitsgutachten erstellt worden. Das Gutachten der Dr. Lademann und Partner GmbH (Gutachter) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der durch den Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenbegrenzungen in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren auf 3.200 m² und bei Sport/Spiel/Hobby auf 500 m² Verkaufsfläche städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Stralsunder Innenstadt vollständig auszuschließen seien. Zwar verursache die Erweiterung insgesamt eine Umsatzumverteilungswirkung von 7,3 Mio. Euro. Demgegenüber stehe aber ein prognostischer Anstieg des touristischen Nachfragepotentials von 6 Mio. Euro, so dass ein Teil der Umverteilungswirkung durch steigende Tourismuszahlen ausgeglichen werden könne.	Je nach konkreter Ausgangslage können auch Umverteilungswirkungen von mehr als 10 % unkritisch sein und bereits Umsatzrückgänge von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen. In allen Sortimenten liegen die Umverteilungsquoten bezogen auf die Innenstadt unterhalb von 9 %. Die Innenstadt von Stralsund hat sich in den letzten Jahren zweifeldfrei gut entwickelt und lässt keine Vorschädigung erkennen, die eine besonders sensible Bewertung des Strelapark-Vorhabens erfordert hätte. Die Umsatzrückgänge beziffern sich in der Aufsummierung für die einzelnen Sortimente nicht auf 7,3 Mio. €, sondern auf 6,8 Mio. €, da die Flächen in den Sortimenten Bekleidung/Schuhe und Spiel/Sport/Hobby gemäß den Empfehlungen des Gutachtens reduziert wurden. Zudem wurde im Gutachten ein sogenannter sektoraler Worst-Case geprüft, der für jedes Sortiment eine Maximalauslastung der zulässigen Fläche unterstellt und somit die maximal mögliche Umsatzumverteilung ermittelt. Aufgrund der „Deckelung“ der Erweiterungsfläche auf 5.500 m², ist es jedoch nicht möglich, dass jedes Sortiment voll ausgeschöpft werden kann. In der Aufsummierung der zulässigen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen ergibt sich ein Wert von deutlich mehr als 5.500 m². Insofern können die für die Altstadt ermittelten Umverteilungswirkungen auch nicht aufsummiert werden und werden tatsächlich geringer ausfallen als 6,8 Mio. €. Im Gutachten wird zwar ein Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials von etwa 6 Mio. € für möglich gehalten, wodurch die Umsatzrückgänge in Teilen kompensiert werden könnten. In die Wirkungsprognose und damit in die Ermittlung der Umsatzumverteilungsquoten wurde aber im Sinne eines Worst-Cases-Ansatzes kein Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials eingestellt (andernfalls würden die Umverteilungsquoten geringer ausfallen). Auch die sich daran

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		anschließenden städtebaulichen Bewertungen unterstellen keinen Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials. Das Vorhaben ist auch dann als verträglich einzustufen, wenn das touristische Nachfragepotenzial nicht ansteigen sollte.
	4. Nach dem bestehenden Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (SUR) ist der Standort Strelapark als Nebenzentrum eingestuft und somit als zentraler Versorgungsbereich definiert, dem insoweit bauplanungsrechtlich Entwicklungs-	Der Strelapark ist im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund als Nebenzentrum bzw. zentraler Versorgungsbereich eingestuft und damit auch für die Entwicklung zentrenrelevanter Sortimente legitimiert. Eine Limitierung der Entwicklungsmöglichkeiten auf nicht-zen-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	möglichkeiten eröffnet werden (müssen). Durch die Einordnung des Strelapark als Nebenzentrum und somit zentraler Versorgungsbereich steht für uns außer Frage, dass damit Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten begründet sind. Als Nebenzentrum kann und soll der Strelapark Teilfunktionen des Stralsunder Hauptzentrums Altstadt übernehmen, dies allerdings in einem geringeren Umfang sowie einer geringeren Diversifizierung des Angebots. Mit Aufstellung und Beschluss des SUR-Einzelhandelskonzeptes stehen einzelhandelsseitig der Schutz und die Stärkung der Stralsunder Altstadt eindeutig im Mittelpunkt. Nach dem SUR-Einzelhandelskonzept soll dem Strelapark unterstützende Funktion für das Hauptzentrum Altstadt zukommen. Der Strelapark soll dabei in „untergeordneter Funktion" Angebote aufnehmen, die in der Altstadt nicht realisiert werden können. Empfohlen wird die Ergänzung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zur Maßgabe der „unterstützenden Funktion für das Hauptzentrum Altstadt" wie auch der Aufnahme von Angeboten in „untergeordneter Funktion, die in der Altstadt nicht realisiert werden können" finden sich weder in der Begründung zum B-Plan noch in der Verträglichkeitsstudie letztlich nachvollziehbare Ausführungen. Hier muss u.E. „nachgearbeitet" werden, auch um im Falle möglicher juristischer Auseinandersetzungen auf kommunaler Seite mehr Rechtssicherheit zu haben. Das SUR-Einzelhandelskonzept empfiehlt aus städtebaulichen Gründen die Realisierung von großflächigen Bertrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Das Erweiterungsvorhaben stellt im Kern aber mit Bekleidung, Schuhe, modischer Bedarf auf zentrenrelevante Sortimente ab.	trenrelevante Sortimente stünde im Widerspruch zur Einstufung als zentraler Versorgungbereich. Eine Empfehlung, an diesem Standort nur großflächige Betriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen, kann dem Konzept nicht entnommen werden. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass eine Ergänzung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der umfangreichen Flächenreserven aus städtebaulichen Gründen ebenfalls (aber nicht ausschließlich) zu empfehlen ist. Die hier angeführte „unterstützende Funktion für das Hauptzentrum Altstadt“ ist eines der im SUR-Einzelhandelskonzepten definierten Ziele für den Strelapark und bezieht sich darauf, dass am betreffenden Standort Angebote vorgehalten werden sollen, die in der Altstadt nicht realisiert werden können. Aufgrund der Kleinteiligkeit der historischen Bebauungsstrukturen ist es nicht möglich, ein Einkaufszentrum wie den Strelapark auf der Altstadtinsel zu integrieren. Dies gilt sowohl für das Einkaufszentrum als Ganzes als auch im Hinblick auf die im Strelapark vertretenden Fachmarktkonzepte wie Media Markt oder Little John Bikes oder das Famila SB-Warenhaus, die aufgrund ihrer großen Verkaufsflächenanforderungen kaum in die kleinteilige und unter Denkmalschutz stehenden Struktur der Altstadt zu integrieren wären. Der Strelapark sichert also die Entwicklungsmöglichkeiten oberzentrentypischer Angebotsformate, die in die kleinteilige Altstadt nicht zu integrieren sind und leistet somit eine „unterstütze Funktion. Der Strelapark ist im Bestand auf 17.000 m² Verkaufsfläche zulässig und vorhanden. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundene Erweiterungsmöglichkeit soll einerseits der zukunftsfähigen Bestandssicherung und andererseits der Steuerung der Einzelsortimente im Einkaufszentrum dienen. Die Verträglichkeit würde in der Auswirkungsanalyse betrachtet und unter Berücksichtigung der empfohlenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen bestätigt. Mit der angestrebten Erweiterung soll das Profil des Einkaufszentrums grundsätzlich beibehalten werden. Angebotsüberschnei-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		dungen zur Innenstadt können dabei naturgemäß nicht vollständig ausgeschlossen werden. Allerdings verfügt die multifunktional und insgesamt eher durch kleinteilige Fachgeschäfte und Kaufhäuser geprägte Innenstadt mit ihrer hohen städtebaulichen Qualität und der hohen Aufenthaltsqualität über ein deutlich anderes Profil als der weitgehend auf das Einkaufen in Fachmärkten (typischer Versorgungseinkauf) fokussierte Strelapark und hebt sich damit deutlich vom Einkaufszentrum ab. Auch nach der geplanten Erweiterung wird der Strelapark die Funktion der Altstadt als wichtigsten Einzelhandelsstandort Stralsunds nicht untergraben. Dies lässt sich v.a. anhand des Innenstadtleitsortiments Bekleidung/Schuhe belegen. Nach den Festsetzungen im B-Plan können im Strelapark in diesem Segment maximal 6.850 m² Verkaufsfläche entstehen. Nach den Erhebungen der Gutachter kommt die Altstadt in diesem Segment auf ein Verkaufsflächenvolumen von 16.100 m² und wird somit auch zukünftig die dominierende Rolle im Einzelhandel mit Bekleidung und Schuhe darstellen. Auch was den Nutzungs- und Funktionsumfang des Nebenzentrums im Hinblick auf handelsergänzende Nutzungen (Gastronomie, Dienstleister, Freizeit/Kultur, öffentliche Einrichtungen) und die Aufenthaltsqualität der Altstadt anbelangt, wird der Strelapark nicht annähernd die Bedeutung der Altstadt erreichen. Letztendlich stellen die Altstadt und der Strelapark zwei völlig unterschiedlich positionierte und profilierte Einzelhandelsstandorte dar, die sich ganz wesentlich voneinander abgrenzen – zum einen hinsichtlich des Nutzungsmixes, zum anderen aber vor allem auch was die Einkaufsatmosphäre und das Einkaufsambiente anbelangt – und somit in einem arbeitsteiligen Verhältnis zueinanderstehen.
	(Zu 4. Planung)	
	5. Der stationäre Einzelhandel - so auch der Strelapark - war und ist durch den wachsenden Online-Handel und die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie konfrontiert. Der Online-Handel hat sich zurückliegend deutlich dynamischer entwickelt als	Das Gutachten setzt sich gleich zu Beginn umfangreich mit der Entwicklung des Online-Handels auseinander und gelangt zu Erkenntnis, dass die Corona-Pandemie als Wachstumstreiber des Online-Handels fungiert. Zudem werden Prognosen des Instituts für Handelsforschung (Universität Köln) zur

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	dies zuvor prognostiziert worden war. Aktuelle, verfügbare Daten zum Online-Handel, die u.E. beachtlich sind, sind in der Planung jedoch nicht berücksichtigt. Durch die Verknüpfung von Offline- und Online-Aktivitäten muss der stationäre Einzelhandel zwar nicht zwangsläufig durch Abflüsse in den Online-Bereich Umsatzrückgänge erfahren. Allerdings spricht perspektivisch dann vieles dafür, dass Verkaufsflächen verkleinert und durch Lagerflächen außerhalb zentraler Lagen substituiert werden. Gleichwohl ist zu erwarten, dass bei steigender Bedeutung des Online-Handels in den nächsten Jahren es auch in Stralsund im stationären Einzelhandel (insb. Nonfood) zu Umsatzrückgängen kommen wird. Marktaustritte etablierter Anbieter könnten den verbliebenen Anbietern dann zwar neue Marktchancen eröffnen, so dass ggf. - auch wenn der Umfang an Einzelhandelseinrichtungen abnimmt - dennoch eine stabile Umsatzbasis für den Stralsunder Einzelhandel verbleibt. Diese rein absatzwirtschaftliche Betrachtung leitet zunächst aber keine mögliche städtebauliche Folgewirkung ab. Soweit es zum Wegbrechen von Sortimenten und/oder (Magnet-) Betrieben in der Stralsunder Innenstadt käme, wären Leerstände und/oder ein Attraktivitätsverlust der Altstadt eine mögliche Folge. In der Planung, die sich wesentlich auf das Verträglichkeitsgutachten stützt, sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie („Lockdowns“ bzw. umsatzmindernde Corona-Auflagen) auf den stationären Nonfood-Einzelhandel), ist die länger anhaltende Dauer der „Corona-Restriktionen“ mit entsprechenden Beeinträchtigungen für weite Teile des stationären Einzelhandels unberücksichtigt. Hinzu kommen aktuell die hohe Inflation sowie die Auswirkungen der „Energiepreiskrise“. In der Folge können sich Konsum- wie auch Einkaufsgewohnheiten wesentlich und ggf. nachhaltig verändert haben bzw. sich weiter ändern.	Entwicklung des Online-Handels dargestellt und Schlussfolgerungen gezogen, welche Auswirkungen dies auf den stationären Einzelhandel haben wird. Das IfH hat für 2020 einen Onlineumsatz (je nach Prognosevariante) zwischen 80 und 88 Mrd. € prognostiziert. Tatsächlich hat der Onlinehandel nach Angaben des HDE (HDE Online-Monitor 2021) einen Umsatz von 72,8 Mrd. € erzielt. Für 2021 hat das IfH in allen Prognosevarianten ein weiteres erhebliches Wachstum für den Online-Handel prognostiziert. Tatsächlich konnte der Online-Handel in 2021 aber „nur“ einen Umsatz von 86,7 Mrd. € erzielen (HDE Online-Monitor 2022). Die im Gutachten aufgeführte Prognose überzeichnet also die tatsächliche Entwicklung des Online-Handels sogar noch. Aktuelle Zahlen des bevh (Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.) zeigen zudem, dass die Online-Umsätze der ersten drei Quartale 2022 etwa 4,4 % unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres liegen. Von Juli bis September sind die Online-Umsätze gegenüber dem Vorjahreszeitraum sogar um rd. 10,8 % rückläufig gewesen. Insgesamt erreicht der Online-Handel zwar immer noch einen deutlich höheren Marktanteil als vor der Pandemie, allerdings schwächt sich das Wachstum erheblich ab und hat nicht mehr die Dynamik wie zur Coronazeit. Gleichwohl wird es bedingt durch das Wachstum des Online-Handels auch perspektivisch zu Verkaufsflächen- und Umsatzrückgängen in der Innenstadt kommen. Diese können jedoch nicht dem Vorhaben angelastet werden. Auch betrifft die zunehmende Bedeutung des Online-Handels nicht nur die Stralsunder Innenstadt, sondern genauso auch die im Strelapark ansässigen Anbieter, die ebenfalls von der Umsatzverlagerung in den Online-Handel betroffen sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Stralsunder Innenstadt aufgrund ihrer hohen städtebaulichen Qualität und der hohen Aufenthaltsqualität sowie bedingt durch ihre touristische Relevanz noch vergleichsweise gute Chancen hat, Umsatzabflüsse in den Online-Handel zumindest in Teilen zu kompensieren. Perspektivisch rückläufigen Verkaufsflächenzahlen müssen sich im Grunde genommen alle Innenstädte stellen. Allerdings muss dies nicht dazu führen, dass die Innenstädte ihre

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Anziehungskraft und Attraktivität verlieren. Denn wie im Gutachten ausgeführt und durch die IHK im Grunde auch bestätigt, eröffnen sich durch Marktaustritte auch wieder neue Marktchancen für die verbliebenden Anbieter. Damit wird der Gesamtumfang an Einzelhandelsfläche zwar zurückgehen, die Marktposition für die verbliebenden Anbieter aber gestärkt werden. Für die Stralsunder Innenstadt ist jedenfalls nicht zu erwarten, dass diese durch die Kaufkraftverlagerungen in den Online-Handel so stark geschädigt werden könnte, dass sie in ihrer Funktionsfähigkeit wesentlich beeinträchtigt wird. Die aktuelle wirtschaftliche Lage (Inflation, Energiekrise etc.) belastet den Handel aktuell und in den nächsten Monaten zweifelsfrei. Allerdings ist davon nicht nur der innerstädtische Einzelhandel betroffen, sondern der Einzelhandel insgesamt – also auch der Strelapark und durchaus auch der Online-Handel. Nach derzeitigem Stand wird das Erweiterungsvorhaben kaum vor 2025 marktwirksam werden. Ob die schwierigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel tatsächlich bis 2025 anhalten, muss in Frage gestellt werden. Das ifo-Institut hat seine Konjunkturprognosen für die Jahre 2022 und 2023 zwar nach unten angepasst und kommt im Hinblick auf die privaten Konsumausgaben für 2022 auf +4,0 % und für 2023 auf -1,9 %. Bereits für 2024 wird aber wieder ein Wachstum von +2,0 % prognostiziert, welches die Rückgänge in 2023 kompensieren würde (das Jahr 2025 liegt noch außerhalb des Prognosehorizonts des ifo-Instituts). Selbst unter Berücksichtigung der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen die Prognosen der Wirtschaftsinstitute nicht erwarten, dass die Konsumausgaben im Jahr 2025 unterhalb des dem Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsniveaus liegen werden. Insofern dürfte das Gutachten seine Aussagekraft auch unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen behalten.
	6. Es ist nicht anzunehmen, dass die Erweiterung des Strelaparks mit einem „Marktwachstum", d.h. nennenswerten Kaufkraft- bzw. Umsatzzuflüssen, für den Einzelhandel in Stralsund/im Stadt-Umland-Raum Stralsund einhergeht.	Im Gutachten wird zwar ein Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials von etwa 6 Mio. € für möglich gehalten. Allerdings stützt sich das Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung nicht darauf, gerade weil es zum Zeitpunkt

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens stützt sich im Wesentlichen auf der Erwartung einer Zunahme des touristischen Nachfragepotentials von etwa 6 Mio. Euro bis zum Markteintritt der Erweiterung im Jahr 2024. Belastbare Prognosen zur Entwicklung des touristischen Nachfragepotentials bestehen allerdings nicht, da es an verlässlichen Prognosen zur Entwicklung der Touristenzahlen in Stralsund und Umland mangelt. Die Einschätzung, dass sich das touristische Nachfragepotential in Stralsund um etwa 6 Mio. Euro vergrößern wird, basiert insoweit auf einer mehr als „unsicheren" Basis. Zudem hat sich das Tourismusaufkommen in Stralsund zuletzt weniger positiv entwickelt als erwartet bzw. erhofft. So lagen nach einem aktuellen Bericht der Tourismuszentrale Stralsund allein im erstem Halbjahr 2022 die Übernachtungen in Stralsund gegenüber 2019 bei einem Defizit von 37,25 Prozent! Nicht eindeutig nachvollziehbar ist zudem, ob von dem unterstellten touristischen Zuwachs ausschließlich die Stralsunder Innenstadt profitieren wird, oder es zu einer „Teilung" auch mit dem Erweiterungsvorhaben des Strelapark kommen kann. Es ist davon auszugehen, dass der Strelapark neben den Einheimischen auch Touristen ansprechen wird/muss, um den mit der Erweiterung verbundenen/erwarteten Umsatzzuwachs realisieren zu können.	der Gutachtenerstellung hierfür keine verlässliche Prognose gab. So ist in die Wirkungsmodellierung kein Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials eingestellt worden. Es wird lediglich davon ausgegangen, dass ca. 10 % des Vorhabenumsatzes auf Streuumsätze entfallen wird (darunter fallen u.a. auch Touristen). Diese Größenordnung erreicht der Strelapark aber heute schon – ein größerer Streukundenanteil wurde nicht angenommen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten sind daher losgelöst von der Entwicklung des touristischen Nachfragepotenzials ermittelt worden. In der Bewertung des Vorhabens wird lediglich darauf hingewiesen, dass ein signifikanter Teil der ermittelten Umsatzrückgänge durch einen Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials kompensiert werden könnte bzw. dies die Umsatzrückgänge abmildern würde. Für die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen war dies gleichwohl nicht maßgebend. Das Vorhaben ist auch dann als verträglich einzustufen, wenn das touristische Nachfragepotenzial nicht ansteigen sollte. Die Erweiterung des Strelaparks wird aller Voraussicht nach nicht weit vor 2024/25 marktwirksam werden. Nach der Prognose des Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. werden sowohl die Gästeankünfte als auch die Übernachtungen im Jahr 2024 das Vorcoronaniveau 2019 übersteigen. Ob der hier dargestellte Einbruch der Tourismuszahlen tatsächlich nachhaltig ist, bleibt abzuwarten. Sollte es zu einem Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials kommen, werden davon sowohl die Innenstadt als auch der Strelapark profitieren, da beide Standorte für Touristen relevant sind, wenngleich die Altstadt aufgrund ihrer städtebaulichen Qualitäten und ihrer Auszeichnung als UNESCO-Weltkulturerbe einen größeren touristischen Anziehungspunkt darstellt als der Strelapark. Die Streuumsätze des Strelaparks werden auf ca. 10 % geschätzt – ein signifikanter Teil davon entfällt auf Touristen. Ein Marktwachstum wird im Gutachten nicht unterstellt. Die Einwohnerprognose für das Einzugsgebiet lassen eine stabile Entwicklung erkennen. Wie Tabelle 22 im Gutachten

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		entnommen werden kann, wird der Umsatzanteil des Strelaparks, der sich aus einem Marktwachstum generiert, daher auch auf 0,0 Mio. € taxiert.
	7. Strelapark und Stralsunder Innenstadt stehen durch die räumliche Nähe und Angebotsüberschneidungen in einem intensiven Wettbewerbsverhältnis, das mit der Erweiterung des Strelaparks absehbar zunehmen wird. Umsatzumverteilungen in den relevanten Sortimenten wirken somit gerade und vor allem gegen die Stralsunder Altstadt. Um städtebauliche Wirkungen hinsichtlich einer Funktionsstörung der Stralsunder Innenstadt vollständig ausschließen zu können, nimmt die Planung für die Erweiterung des Strelaparks gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen des Betreibers eine geringfügige Reduzierung in zwei zentrenrelevanten Sortimentsbereichen (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sport/Spiel/Hobby) auf. Damit soll eine Umsatzumverteilungsquote erreicht werden, die unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwertes liegt. Es verbleiben hier allerdings erhebliche Zweifel, ob die jetzt vorgesehenen Verkaufsflächen-Festsetzungen (die eine Ausweitung bedeuten) für zentrenrelevante Sortimente negative städtebauliche Auswirkungen in der Stralsunder Innenstadt wirksam ausschließen können. Die Stralsunder Innenstadt hat sich in den letzten Jahren insgesamt sehr gut entwickelt - dies sollte nicht gefährdet werden.	Gerade weil sich die Stralsunder Innenstadt gut entwickelt hat und als voll funktionsfähig einzustufen ist, lassen die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachten nicht erkennen, dass es hier zu schädlichen Auswirkungen kommen könnte und das Erweiterungsvorhaben die Innenstadt in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigen wird. Dies wäre nur dann der Fall, wenn es entweder zum Wegbrechen von für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt maßgeblichen Magnetbetriebe käme, zu einer Vielzahl von Marktaustritten mit der Folge einer hohen Anzahl von Leerständen oder wenn die Innenstadt ihre Versorgungsfunktion im Hinblick auf ganze Sortimente/Branchen verliert. Alle diese Szenarien werden nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse jedoch nicht eintreten. Zu den wesentlichen Magnetrieben der Stralsunder Innenstadt zählen insbesondere P&C, H&M, C&A, Olymp & Hades und das Kaufhaus Jesske. Diese befinden sich allesamt in der am stärksten frequentiertesten und am dichtesten besetzten A-Lage der Innenstadt (Ossenreyerstraße). Zudem sind alle Anbieter leistungsstark aufgestellt und weisen eine gute Marktperformance auf. Bis auf Olymp & Hades verfügen alle Magnetbetriebe über eigene Onlineshops und sind z.T. auch auf Online-Marktplätzen aktiv. Als Modeanbieter profitieren zudem alle Magnetbetriebe in besonderem Maße von den Touristenströmen in der Altstadt. Ein vorhabeninduzierter Marktaustritt von Magnetbetrieben kann daher angesichts der prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen ausgeschlossen werden. Zwar kann es zu vereinzelten Marktaustritten kommen und auch Flächenverkleinerungen sind als Folgewirkung der Umsatzverlagerungen in den Online-Handel nicht auszuschließen. Dass sich hieraus eine strukturelle Leerstandsproblematik entwickeln könnte, ist jedoch unwahrscheinlich. Mit Stand Juni 2022 stehen nur 12 Flächen in der Innenstadt leer. Größere Leerstände wie z.B. die ehemals

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		von New Yorker genutzte Fläche waren aufgrund der Lagequalität nur temporärer Natur – Schneider Moden mit den Marken S'Oliver, Cecil und Street sind hier kürzlich eingezogen. Bei den Leerständen handelt es sich fast ausschließlich um Kleinflächen. Nach den Angaben aus dem SUR-Einzelhandelskonzept standen 2018 etwa 20 Flächen leer (9 % der Ladenlokale). Die Leerstandsquote ist damit in den letzten Jahren sogar gesunken – viele Flächen wurden umgenutzt. Auch perspektivisch kann davon ausgegangen werden, dass leer fallenden Flächen zumindest teilweise umgenutzt werden können, so dass kein Attraktivitätsverlust der Innenstadt droht. Das Wegbrechen ganzer Sortimente/Branchen steht ebenfalls nicht zu befürchten. Im Segment Bekleidung/Schuhe verfügt die Innenstadt über ein breites und ausdifferenziertes Angebot, welches sowohl bezogen auf die Anzahl der Betriebe als auch bezogen auf die Verkaufsflächen das Angebot im Strelapark auch perspektivisch deutlich übertreffen wird, selbst wenn es zu vereinzelten Marktaustritten kommen wird. Über ein relativ geringes Angebot verfügt die Innenstadt in den Segmenten Spiel/Sport/Hobby und Elektro/Technik. Hier sind allerdings auch nur geringfügige Erweiterungen vorgesehen von bis zu 400 m² bei Elektro/Technik und bis zu 500 m² bei Spiel/Sport/Hobby. Eine maßgebliche Umlenkung der heute schon bestehenden Einkaufsorientierungen in diesen Sortimenten ist daher nicht zu erwarten. Um zumindest ein Mindestmaß an Anbietern in der Innenstadt vorzuhalten, wurde die Erweiterungsfläche bei Spiel/ Sport/Hobby ganz erheblich von 800 m² auf 500 m² reduziert. Bei Elektro/Technik waren ohnehin nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten. Insgesamt kann also ausgeschlossen werden, dass die Innenstadt ihre Versorgungsfunktion hinsichtlich einzelner Sortimente/Branchen verlieren wird.
	8. Der Handelsausschuss der IHK Rostock hat sich mit der geplanten Erweiterung des Strelapark befasst und sich im Ergebnis mehrheitlich gegen diese so wie vorgesehen ausgesprochen. Bei einer Umsetzung der Planungen sieht der Handelsausschuss die Gefahr	Es ist unstrittig, dass es zu wettbewerblichen Auswirkungen in der Innenstadt infolge des Erweiterungsvorhabens des Strelaparks kommen wird. Das Baurecht/Raumordnungsrecht sieht jedoch keinen Konkurrenzschutz vor. Städtebaulich/raumordnerisch relevant sind die wettbewerblichen Auswirkungen nur dann, wenn sie in negative Folgewirkungen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	einer erheblichen, teils existenzgefährdenden Auswirkung auf den Einzelhandel in der Innenstadt/Altstadt Stralsunds. In der Folge seien deutlich negative Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Weltkultur-Erbes und damit auch für den Tourismus in Stralsund zu befürchten. Nach mehrheitlicher Meinung im Handelsausschusses ist eine Verlagerung von zentrumsrelevanten Einzelhandelsumsätzen von der Innenstadt in einen erweiterten Strelapark abzulehnen, da - so die Einschätzung - dies ansonsten zu Geschäftsschließungen und Leerständen in der Innenstadt Stralsunds sowie zum Verlust von Existenzen und Arbeitsplätzen führen würde. Durch zu erwartende Geschäftsaufgaben würde eine Abwärtsspirale aus Leerstand, sinkender Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer und damit negativen Auswirkungen auf die Bausubstanz sowie eine abnehmende Attraktivität der Innenstadt drohen, die in Folge zu einer Verödungsgefahr durch Frequenzrückgänge und somit auch zu einem Attraktivitätsverlust für den Tourismusstandort führen werde. Nach mehrheitlicher Einschätzung des Handelsausschusses geht das Verträglichkeitsgutachten von nicht zutreffenden bzw. unvollständigen Annahmen aus: ▪ die Zahl der zugerechneten Konsumenten im Umland sei zu hoch angesetzt, ▪ die Höhe der angenommenen sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten in der Innenstadt sei deutlich überzeichnet und entspreche nicht der betrieblichen Realität vor Ort, ▪ die Höhe und die Entwicklung der verfügbaren Kaufkraft der Konsumenten finde keine Berücksichtigung. Der Handelsausschuss der IHK Rostock hat daher die Empfehlung ausgesprochen, die Planungen zur Erweiterung des Strelaparks in Bezug auf die Größe und die Nutzung der künftigen	im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung umschlagen. Solche Folgewirkungen liegen dann vor, wenn die Innenstadt entweder ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann. Die prognostizierten Umsatzrückgänge fallen jedoch nicht so hoch aus, dass es zu solchen Folgewirkungen kommen wird, die sich z.B. widerspiegeln in Marktaustritten von für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt maßgeblichen Magnetbetrieben oder einer Vielzahl von Geschäftsaufgaben mit der Folge einer gravierenden Leerstandsproblematik oder dem Verlust der Versorgungsfunktion ganzer Branchen/Sortimente. Dies ist vor allem auch deshalb nicht zu erwarten, weil sich die Stralsunder Innenstadt als ein sehr attraktiver und vollumfänglich funktions- und leistungsfähig aufgestellter Einzelhandelsstandort darstellt, der von der hohen städtebaulichen Qualität der Altstadt und dem hohen Touristenzuspruch profitiert. Um substanzielle Beeinträchtigungen ausschließen zu können, wurden zudem Reduzierungsempfehlungen ausgesprochen, die so auch in den Bebauungsplan übernommen werden. Das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner basiert auf einer geeigneten fachspezifischen Methode und ermittelt die der Prognose zugrunden liegenden Sachverhalte zutreffend. Zudem wird das Ergebnis einleuchtend begründet. Die Annahmen des Gutachters bezüglich der Eingangsparameter für die Auswirkungsanalyse sind plausibel: ▪ Die Abgrenzung des Einzugsgebiets und Ermittlung des Kundenpotenzials erfolgte auf der Basis der Ausführungen zum Marktgebiet des Stralsunder Einzelhandels im SUR Einzelhandelskonzept. Diese basieren wiederum auf Befragungen, die sowohl im Strelapark als auch in der Innenstadt durchgeführt worden sind und können somit als empirisch belastbar eingestuft werden. Da das Vorhaben eine signifikante Erweiterung des Strelaparks vorsieht kann plausibel davon ausgegangen werden, dass hiermit auch eine räumliche Ausweitung des Einzugsgebiets in das Umland verbunden sein wird. Die Erweiterung des Einzugsgebiets bezieht

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Flächen durch nicht zentrumsrelevante Sortimente zu überarbeiten, so dass sich das „Konzept Strelapark" und das „Konzept Innenstadt" künftig tatsächlich ergänzen, anstatt sich zu substituieren oder zu „kannibalisieren".	sich dabei im Wesentlichen auf die Annahme, dass künftig die gesamte Insel Rügen angesprochen werden kann und sich das Einzugsgebiet nicht wie im Regionalen Einzelhandelskonzept unterstellt, nur auf den Korridor entlang der B 96 / 196 erstrecken wird. Dafür spricht, dass es auf Rügen keinen vergleichbaren Einzelhandelsstandort gibt und aufgrund der Insellage auch kein vergleichbarer Einzelhandelsstandort von Rügen aus zügiger erreicht werden kann als der Strelapark. Schon heute erreicht Stralsund laut Aussagen im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund ein Einzugsgebiet mit einem Kundenpotenzial von rd. 164.000 Personen. Für die Ausdehnung des Marktgebiets spielt neben der Altstadt vor allem der Strelapark als weiterer Träger der oberzentralen Versorgungsfunktion eine wesentliche Rolle. Darüber kommen die Gutachter auf ein Einzugsgebiet mit einem Kundenpotenzial von rd. 189.000 Personen. Ergebnisse von Verbraucherbefragungen, die im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts für Sassnitz/Rügen durchgeführt wurden, lassen erkennen, dass Stralsund schon heute u.a. in den Segmenten Bekleidung und Elektrowaren für die Bewohner:innen von Sassnitz den Haupteinkaufsort darstellt. Auch Sportartikel werden von den Sassnitzer:innen nur im Internet häufiger gekauft als in Stralsund. Dies belegt die Marktdurchdringung der Insel Rügen durch den Stralsunder Einzelhandel und ist ein klares Indiz dafür, dass das Einzugsgebiet des Strelaparks künftig die gesamte Insel Rügen umfassen wird. ▪ Das für die Innenstadt angenommene Produktivitätsniveau berücksichtigt, dass der Einzelhandel auf ein weitläufiges Umland sowie auf erhebliche zusätzliche Umsatzpotenziale durch Touristen zurückgreifen kann. Die Gutachter haben eine einzelbetriebliche Umsatzschätzung für die Betriebe in der Innenstadt vorgenommen und sämtliche Betriebe zuvor begangen und erhoben. Hierfür wurde die betriebs- und/oder vertriebslinientypische Flächenproduktivität in Abhängigkeit von

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		den Faktoren Kaufkraftniveau, Wettbewerbsdichte, Lagequalität und Marktauftritt gewichtet, um darüber auf den potenziellen Umsatz des Anbieters zu schließen. Die von Dr. Lademann & Partner angesetzten Flächenproduktivitäten lassen sich einerseits über die Werte aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept plausibilisieren. Hier wurde bspw. für das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport eine Flächenproduktivität für Stralsund insgesamt in Höhe von 2.800 €/m² Verkaufsfläche angenommen. Unter der Berücksichtigung, dass in zentralen Lagen i.d.R. höhere Flächenproduktivitäten generiert werden und in der Altstadt der Anteil kleinteiliger und tendenziell produktivitätsstärkerer Ladengeschäfte besonders hoch ausfällt, ist die Annahme von 3.100 €/m² über alle Betriebe plausibel. Auch über Sekundärquellen lassen sich die Annahmen des Gutachters plausibilieren. So erzielen Bekleidungsfachgeschäfte laut den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 (herausgegeben von der BBE Handelsberatung GmbH im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) im Schnitt eine Flächenproduktivität von 3.300 €/m² Verkaufsfläche. Die Spannbreite liegt zwischen 3.000 und 3.700 €/m² Verkaufsfläche. Bekleidungs-Kaufhäuser kommen im Schnitt auf 3.000 € je m² Verkaufsfläche bei einer Spannbreite von 2.500 bis 3.500 €/m² Verkaufsfläche. Der BTE (Handelsverband Textil Schuhe Lederwaren) weist für 2019 einen Bruttoumsatz je m² Geschäftsfläche (also inkl. Ausstellungs-, Lager,- Versand-, Büro- und Sozialräume) im mittelständischen Bekleidungsfacheinzelhandel von 2.945 €/m² aus. Übertragen auf Verkaufsfläche wird das von Dr. Lademann & Partner angesetzte Produktivitätsniveau damit sogar noch übertroffen. Zudem sei daraufhin gewiesen, dass der Gutachter im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes für den Strelapark sogar eine höhere Flächenproduktivität unterstellt. Sollten die Flächenproduktivitäten für die Innenstadt tatsächlich zu hoch angesetzt worden seien, so gelte dies erst recht auch für das Erweite-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		rungsvorhaben. Im Ergebnis würde eine Absenkung des Produktivitätsniveaus also keine anderen Umsatzumverteilungswirkungen zur Folge haben. ▪ Das der Auswirkungsanalyse zu Grunde gelegte Nachfragepotenzial ermittelt sich aus der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet, multipliziert mit der um die lokale Kaufkraftkennziffer gewichteten Pro-Kopf-Ausgabesätze für die relevanten Einzelhandelssortimente. Sämtliche Kaufkraftdaten werden von MBResearch bezogen, die Einwohnerdaten entstammen der amtlichen Statistik. Bezogen auf den Prognosehorizont wurden die verfügbaren Einwohnerprognosedaten herangezogen. Die Kaufkraftdaten wurden bezogen auf den Prognosehorizont nicht verändert, da sich derzeit keine verlässliche Prognose darüber anstellen lässt. Zwar kann relativ sicher angenommen werden, dass dem stationären Einzelhandel weiter Kaufkraft in Richtung des Online-Handels entzogen werden wird. Dem gegenüberzustellen ist jedoch, dass die Konsumausgaben bis zum Prognosehorizont voraussichtlich insgesamt ansteigen werden, wodurch ein Teil der Kaufkraftverschiebungen in den Online-Handel aufgefangen werden kann. Aber ohnehin lässt sich das Kaufkraftvolumen nicht mehr ohne weiteres in Online und Offline aufteilen, da im Zuge der Multichannel-Aktivitäten des Einzelhandels (stationäre Händler mit Onlineshops/Online-Marktplätzen – Onlinehändler mit stationären Läden) die Grenzen zusehends verschwimmen. Nach derzeitigem Stand wird das Erweiterungsvorhaben kaum vor 2024/25 marktwirksam werden. Das ifo-Institut hat seine Konjunkturprognosen für die Jahre 2022 und 2023 zwar nach unten angepasst und kommt im Hinblick auf die privaten Konsumausgaben für 2022 auf +4,0 % und für 2023 auf -1,9 %. Bereits für 2024 wird aber wieder ein Wachstum von +2,0 % prognostiziert, welches die Rückgänge in 2023 kompensieren würde (das Jahr 2025 liegt noch außerhalb des Prognosehorizonts des ifo-Instituts). Selbst unter Berücksichtigung der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen die Prognosen der Wirt-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		schaftsinstitute nicht erwarten, dass die Konsumausgaben im Jahr 2025 unterhalb des dem Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsniveaus liegen werden. Eine vollständig auf nicht-zentrenrelevante Sortimente fokussierte Erweiterung ist angesichts der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens nicht notwendig und entspricht auch nicht der Zielvorstellung, den Strelapark als innenstadtergänzendes Einkaufszentrum zu stärken. Auch wenn es zu gewissen Angebotsüberschneidungen kommen wird und Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten sind, resultiert daraus keine „Kannibalisierung“ der Innenstadt. Innenstadt und Strelapark sind ganz unterschiedlich profiliert. Der Strelapark ist fast ausnahmslos auf das Einkaufen fokussiert und dient dem typischen Versorgungskauf. Die Innenstadt ist bei weitem multifunktionaler aufgestellt und bietet neben dem Einkaufen noch zahlreiche andere Besuchsanlässe und Aktivitäten (Gastronomie, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Kultur/Freizeit). Das Einzelhandelsangebot zielt zudem stärker auf das Einkaufserlebnis und das „Bummeln“ ab und hebt sich damit vom Strelapark auch durch einen höhere Aufenthaltsqualität ab. Hinzukommt das Einkaufsambiente in der historisch bedeutsamen und von hoher städtebaulicher Qualität gekennzeichneten Altstadt, welches die Innenstadt zu einem auch optisch völlig anderen Einzelhandelsstandort macht als den Strelapark. Insofern ist sichergestellt, dass der Strelapark eine innenstadtergänzende Funktion einnimmt, auch wenn es zu Sortimentsüberschneidungen kommt.
	9. Die Corona-Restriktionen haben länger gewirkt, als dies in den Planungen berücksichtigt ist. Der Zuwachs im Online-Handel ist stärker ausgefallen als berücksichtigt. Unberücksichtigt sind zudem die spätestens seit Mitte 2021 u.a. infolge gestörter Lieferketten eingetretenen deutlichen Preis- und Kostensprünge, die die Inflation erheblich beschleunigt haben und heute mit einer „Energiepreiskrise" einhergehen. Die Änderung dieser Parameter und Rahmenbedingungen ist ausdrücklich kein Vorhalt gegen das Verträglichkeitsgutachten, da diese zum Zeitpunkt	Wie bereits ausgeführt, überzeichnet die tatsächliche Entwicklung des Online-Handels die im Gutachten aufgeführte Prognose zur Entwicklung der Onlineumsätze. Insgesamt erreicht der Online-Handel zwar immer noch einen deutlich höheren Marktanteil als vor der Pandemie, allerdings schwächt sich das Wachstum erheblich ab und hat nicht mehr die Dynamik wie zur Coronazeit. Die aktuelle wirtschaftliche Lage (Lieferketten, Inflation, Energiekrise etc.) belastet den Handel aktuell und in den nächsten Monaten zweifelsfrei. Allerdings ist davon nicht nur der innerstädtische Einzelhandel betroffen, sondern der Einzelhandel insgesamt – also auch

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	der Gutachtenerarbeitung so nicht vorhersehbar waren. Im Planungs- und Entscheidungsprozess hätten diese Fakten aber eine Auseinandersetzung erfahren können/müssen. Da heute erhebliche Unsicherheiten auf die Wirtschaft einwirken und davon auszugehen ist, dass sich höhere Preisniveaus auf allen Ebenen anhaltend verfestigen werden, sind entsprechende Anpassungen/Reaktionen auf der Angebots- wie Nachfrageseite mindestens mittelfristig absehbar. Insofern halten wir es weiterhin für begründet und geboten, vor einer abschließenden Entscheidung in den kommunalen Gremien zur Erweiterung des Strelaparks die der Planung zugrundeliegenden Werte, Annahmen und Einschätzungen zu überprüfen und zu aktualisieren. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich geändert und können sich absehbar noch weiter ändern. Um insoweit nicht auszuschließenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stralsunder Innenstadt wirksam begegnen zu können, regen wir daher eine gegenüber der Planung weitergehende Verkaufsflächenreduzierung in den Obergrenzen der hier in Rede stehenden zentrenrelevanten Sortimente an.	der Strelapark und durchaus auch der Online-Handel. Nach derzeitigem Stand wird das Erweiterungsvorhaben kaum vor 2024/25 marktwirksam werden. Ob die schwierigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel tatsächlich bis 2025 anhalten, muss in Frage gestellt werden. Auch die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute lassen nicht erkennen, dass sich die Lage mit Blick auf das Jahr 2025 nicht erholen würde. Insofern dürfte das Gutachten seine Aussagekraft auch unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen behalten.
	10. Ebenso regen wir an, ein Bekenntnis zu einer langfristig gesicherten kommunalen Finanzierung eines City-Managements für die Stralsunder Innenstadt als verbindlich in die Begründung zum B-Plan mit aufzunehmen. Haushalterisch betrachtet könnte so ein Teil des durch die Erweiterung des Strelapark erwartbaren Mehraufkommens der Gewerbesteuer der weiteren Entwicklung der Innenstadt zu Gute kommen, wobei auch hier Möglichkeiten der Zusammenarbeit von Strelapark und Innenstadt beachtet werden sollten. Für Rückfragen oder ergänzende Auskünfte stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.	Die Einrichtung eines City-Managements für die Stralsunder Altstadt kann nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren kann die Anregung auf anderer Ebene in die politischen Gremien eingebracht werden.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5	**Handelsverband Nord e.V.** Stellungnahme vom: 29.11.2022	
	Mit dem Bebauungsplan Nr. 70.1 soll eine Erweiterung des Einkaufszentrums STRELAPARK um bis zu 5500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente mit Schwerpunkt im modischen Bedarf erfolgen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen in diesem Kontext bewirken, dass die Verkaufsfläche insgesamt erhöht werden kann, zugleich aber auch die derzeit für den Eigentümer bestehende Flexibilität hinsichtlich bislang nicht bestehender sortimentspezifischer Verkaufsflächenbegrenzungen eingeschränkt werden soll. Im Hinblick auf das konkrete Erweiterungsvorhaben des Strelapark ist die aus unserer Sicht entscheidende Fragestellung, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen erwarten lassen. Vorliegend geht es im Kern um die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandel in der Stralsunder Altstadt/Innenstadt. Das beschlossene und hier zu beachtende Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (SUR) sieht insbesondere den Schutz und die Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende Einkaufslage vor. Dabei ist der Schutz nicht absolut. Entwicklungen - auch zentrenrelevanter Sortimente - an anderer Stelle bleiben möglich, sind in ihrem Ausmaß allerdings so weit eingeschränkt, wie sie negative städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt vermuten lassen. Um festzustellen, ob diese Schwelle mit der vorliegenden Planung eingehalten wird, war ein Verträglichkeitsgutachten erforderlich. Im Zuge einer solchen Bewertung orientieren sich Gutachter an der sog. Regelvermutung. Danach ist ab einer Umsatzumverteilungsquote oberhalb 10 % zu Lasten privilegierter Versorgungsbereiche von mehr als nur unwesentlichen und damit	Die Zusammenfassung der Sachlage wird zur Kenntnis genommen.

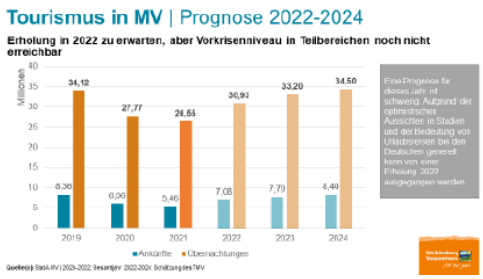
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen. Das entsprechende Gutachten wurde von der Dr. Lademann und Partner GmbH (im Folgenden Gutachter) erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der durch den Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenbegrenzungen in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren auf 3.200 m² und bei Sport/Spiel/Hobby auf 500 m² Verkaufsfläche städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Stralsunder Innenstadt vollständig auszuschließen seien. Zwar verursache die Erweiterung insgesamt eine Umsatzumverteilungswirkung von 7,3 Mio. Euro. Demgegenüber stehe aber ein prognostischer Anstieg des touristischen Nachfragepotentials von 6 Mio. Euro, so dass ein Teil der Umverteilungswirkung durch steigende Tourismuszahlen ausgeglichen werden könne. Der prognostizierte Anstieg des Nachfragepotentials ist also nach der Einschätzung des Gutachters maßgeblich dafür, die von ihm als noch vertretbar genannten Verkaufsflächengrößen zuzulassen. Das vorliegende Gutachten ist allerdings u.E. aus verschiedenen Gründen keine ausreichende Entscheidungsgrundlage.	
	1. Nach dem bestehenden Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (SUR) ist der Standort Strelapark als Nebenzentrum eingestuft und somit als zentraler Versorgungsbereich definiert, dem insoweit bauplanungsrechtlich Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden (müssen). Als Nebenzentrum kann und soll der Strelapark Teilfunktionen des Stralsunder Hauptzentrums Altstadt übernehmen, dies allerdings in einem geringeren Umfang sowie einer geringeren Diversifizierung des Angebots. Der Strelapark soll dabei in „untergeordneter Funktion“ Angebote aufnehmen, die in der Altstadt nicht realisiert	Der Strelapark ist im Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum als Nebenzentrum bzw. als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Damit ist der Standort grundsätzlich auch für zentrenrelevante Sortimente legitimiert. Im Konzept werden die Entwicklungsziele für dieses Nebenzentrum folgendermaßen benannt. ▪ Altstadtverträgliche Bestandssicherung des Einkaufszentrums zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund, ▪ Vermeidung von Großflächen, ▪ Unterstützung des Hauptzentrums Altstadt Stralsund durch ergänzende Angebote, die in der Altstadt nicht realisiert werden können.,

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	werden können. Empfohlen wird die Ergänzung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zur Maßgabe der „unterstützenden Funktion für das Hauptzentrum Altstadt“, wie auch der Aufnahme von Angeboten in „untergeordneter Funktion, die in der Altstadt nicht realisiert werden können“ finden sich weder in der Begründung zum B-Plan noch in der Verträglichkeitsstudie nachvollziehbare Ausführungen. Hier sollte „nachgearbeitet“ werden, auch um im Falle möglicher juristischer Auseinandersetzungen auf kommunaler Seite mehr Rechtssicherheit zu haben. Das SUR-Einzelhandelskonzept empfiehlt aus städtebaulichen Gründen die Realisierung von großflächigen Bertrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Das Erweiterungsvorhaben stellt im Kern aber mit Bekleidung, Schuhe, modischer Bedarf auf zentrenrelevante Sortimente ab in einer Größenordnung von 5500 m², ohne dass im Gutachten verdeutlicht wird, wie das mit den o.a. definierten Zielstellungen vereinbar sein soll.	▪ Die städtebauliche Verträglichkeit einer möglichen Erweiterung des Einkaufszentrums im Sinne einer harmonischen, sich ergänzenden Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum“ und „Nebenzentrum“ muss in einer separaten Verträglichkeitsstudie überprüft werden. Dabei ist eine Prüfung des Gesamtvorhabens (Bestands- und Erweiterungsflächen) vorzunehmen. Eine Empfehlung, an diesem Standort nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen, kann dem Konzept hingegen nicht entnommen werden. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass eine Ergänzung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der umfangreichen Flächenreserven aus städtebaulichen Gründen ebenfalls (aber nicht ausschließlich) zu empfehlen ist. Vielmehr ist im Konzept die geplante Erweiterung konkret aufgegriffen worden mit der Forderung, eine solche über eine Verträglichkeitsstudie auf ihre städtebauliche Verträglichkeit mit dem Hauptzentrum zu überprüfen, was mit der Vorlage des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner erfolgt ist. Die hier angeführte „unterstützende Funktion für das Hauptzentrum Altstadt“ bezieht sich vor allem darauf, dass in diesem Nebenzentrum Angebote vorgehalten werden sollen, die in der Altstadt nicht realisiert werden können. Weiter heißt es, um die angestrebte und städtebaulich verträgliche unterstützende Funktion der Altstadt überhaupt gewährleisten zu können, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente auf Basis der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens festsetzt, wozu das hier relevante Bebauungsplanverfahren dient. Aufgrund der Kleinteiligkeit der historischen Bebauungsstrukturen ist es nicht möglich, ein Einkaufszentrum wie den Strelapark auf der Altstadtinsel zu integrieren. Dies gilt sowohl für das Einkaufszentrum als Ganzes als auch im Hinblick auf die im Strelapark vertretenden Fachmarktkonzepte wie Media Markt oder Little John Bikes oder das Famila SB-Warenhaus, die aufgrund ihrer großen Verkaufsflächenanforderungen kaum in die kleinteilige

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		und unter Denkmalschutz stehenden Struktur der Altstadt zu integrieren wären. Der Strelapark sichert also die Entwicklungsmöglichkeiten oberzentrentypischer Angebotsformate, die in die kleinteilige Altstadt nicht zu integrieren sind und leistet somit eine „unterstütze Funktion. Somit trägt der Strelapark mit seinen Angeboten maßgeblich zur oberzentralen Versorgungsfunktion Stralsunds bei und soll daher gesichert und weiterentwickelt werden. Der Strelapark ist im Bestand auf 17.000 m² Verkaufsfläche zulässig und vorhanden. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundene Erweiterungsmöglichkeit soll einerseits der zukunftsfähigen Bestandssicherung und andererseits der Steuerung der Einzelsortimente im Einkaufszentrum dienen. Die Verträglichkeit würde in der Auswirkungsanalyse betrachtet und unter Berücksichtigung der empfohlenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen bestätigt. Mit der angestrebten Erweiterung soll das Profil des Einkaufszentrums grundsätzlich beibehalten werden. Angebotsüberschneidungen zur Innenstadt können dabei naturgemäß nicht vollständig ausgeschlossen werden. Allerdings verfügt die multifunktional und insgesamt eher durch kleinteilige Fachgeschäfte und Kaufhäuser geprägte Innenstadt mit ihrer hohen städtebaulichen Qualität und der hohen Aufenthaltsqualität über ein deutlich anderes Profil als der weitgehend auf das Einkaufen in Fachmärkten (typischer Versorgungseinkauf) fokussierte Strelapark und hebt sich damit deutlich vom Einkaufszentrum ab. Auch nach der geplanten Erweiterung wird der Strelapark in seiner Funktion der Altstadt untergeordnet bleiben. Auch was den Nutzungs- und Funktionsumfang des Nebenzentrums im Hinblick auf handelsergänzende Nutzungen (Gastronomie, Dienstleister, Freizeit/Kultur, öffentliche Einrichtungen) anbelangt, wird der Strelapark nicht annähernd den Umfang der Altstadt erreichen. Dem Strelapark kommt somit eine die Altstadt ergänzende Funktion im Einzelhandelsgefüge Stralsunds zu. Letztendlich stellen die Altstadt und der Strelapark auch zwei völlig unterschiedlich positionierte und profilierte Ein-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		zelhandelsstandorte dar, die sich ganz wesentlich voneinander abgrenzen – zum einen hinsichtlich des Nutzungsmixes, zum anderen aber vor allem auch was die Einkaufsatmosphäre und das Einkaufsambiente anbelangt.
	2. Der Gutachter hat den wachsenden Online-Handel angesprochen, ihn aber aus unserer Sicht nicht zutreffend eingeordnet. Er erwartet infolge der steigenden Bedeutung des Online-Handels in den nächsten Jahren zwar zutreffend, dass es auch in Stralsund im stationären Einzelhandel (insb. Nonfood) zu Umsatzrückgängen kommen wird. Dies wird nunmehr durch aktuelle Zahlen des HDE aus dem Jahr 2022 in der Bedeutung sogar noch verstärkt (https://einzelhandel.de/zahlenspiegel insbesondere hier Seite 20). Der Gutachter zieht hieraus allerdings nicht die richtigen Schlüsse. Tatsächlich sind insbesondere in den für den Strelapark avisierten Neusortimenten Umsatzrückgänge im stationären Handel deutlich zu ersehen. Der Gutachter formuliert immerhin, dass zu berücksichtigen sei, „dass Marktaustritte von Wettbewerbern den verbliebenen Anbietern neue Marktchancen eröffnen, so dass ggf. zwar der Umfang an Einzelhandelseinrichtungen abnehmen wird, aber von einer stabilen Umsatzbasis im Einzelhandel von Stralsund ausgegangen werden kann.“. Diese Einschätzung könnte bei zuversichtlicher Betrachtung stimmen. Allerdings spricht mehr dafür, dass sich negative städtebauliche Folgewirkungen ergeben. Es könnte mindestens ebenso gut zum Wegbrechen von Sortimenten und/oder (Magnet-) Betrieben in der Stralsunder Innenstadt kommen. Leerstände und/oder ein Attraktivitätsverlust der Altstadt wären die Folgen. Eine solche Konsequenz würde den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Hansestadt in Bezug auf das Zentrum „Altstadt“ zuwiderlaufen.	Die Zahlen aus dem Zahlenspiegel des HDE beziehen sich auf das Jahr 2021, welches noch durch Corona-Einflüsse geprägt war und dementsprechend eine hohe Dynamik im Online-Handel zeigt, wie es auch im Gutachten dargelegt wird. Aktuelle Zahlen des bevh (Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.) zeigen hingegen, dass die Online-Umsätze der ersten drei Quartale 2022 etwa 4,4 % unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres liegen. Von Juli bis September sind die Online-Umsätze gegenüber dem Vorjahreszeitraum sogar um rd. 10,8 % rückläufig gewesen. Insgesamt erreicht der Online-Handel zwar immer noch einen deutlich höheren Marktanteil als vor der Pandemie, allerdings schwächt sich das Wachstum erheblich ab und hat nicht mehr die Dynamik wie zur Coronazeit. Gleichwohl wird es bedingt durch das Wachstum des Online-Handels auch perspektivisch zu Umsatzrückgängen in der Innenstadt kommen. Diese können jedoch nicht dem Vorhaben angelastet werden. Auch betrifft die zunehmende Bedeutung des Online-Handels nicht nur die Stralsunder Innenstadt, sondern genauso auch die im Strelapark ansässigen Anbieter, die ebenfalls von der Umsatzverlagerung in den Online-Handel betroffen sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Stralsunder Innenstadt aufgrund ihrer hohen städtebaulichen Qualität und der hohen Aufenthaltsqualität sowie bedingt durch ihre touristische Relevanz noch vergleichsweise gute Chancen hat, Umsatzabflüsse in den Online-Handel zumindest in Teilen zu kompensieren. Das es in der Altstadt von Stralsund infolge der Dynamik im Online-Handel mittelfristig dennoch zu einem Verkaufsflächenrückgang kommen könnte, verschweigt das Gutachten nicht. Dieser Perspektive müssen sich im Grunde genommen alle Innenstädte stellen. Allerdings muss dies nicht dazu führen, dass die Innenstädte ihre Anziehungskraft und Attraktivität verlieren. Denn wie im Gutachten

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Zudem spricht aktuell Vieles in der Handelsentwicklung dafür, dass Verkaufsflächen ohnehin verkleinert und durch Lagerflächen außerhalb zentraler Lagen substituiert werden. Dieses zeichnet sich bereits in vielen Städten ab und wird auch vor Stralsund nicht halt machen.	ausgeführt und durch den Handelsverband im Grunde auch bestätigt, eröffnen sich durch Marktaustritte auch wieder neue Marktchancen für die verbliebenden Anbieter. Damit wird der Gesamtumfang an Einzelhandelsfläche zwar zurückgehen, die Marktposition für die verbliebenden Anbieter aber gestärkt werden. Für die Stralsunder Innenstadt ist jedenfalls nicht zu erwarten, dass diese durch die Kaufkraftverlagerungen in den Online-Handels so stark geschädigt werden könnte, dass sie in ihrer Funktionsfähigkeit wesentlich beeinträchtigt wird.
	3. Der Gutachter berücksichtigt die Auswirkungen der Corona-Pandemie („Lockdowns“ bzw. umsatzmindernde Corona-auflagen) auf den stationären Nonfood-Einzelhandel mit Stand Februar 2021. Zu diesen Zahlen und Einschätzungen sind ein weiteres „Corona-Jahr“ und die Energieversorgungskrise mit massiven Auswirkungen auch für den Einzelhandel hinzugekommen. In der Folge haben sich Konsum- wie auch Einkaufsgewohnheiten wesentlich und z.T. nachhaltig verändert. Aus unserer Sicht ein weiterer Grund, diese Analyse in der vorliegenden Fassung nicht zur Entscheidungsgrundlage zu machen.	Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens waren die aktuellen Herausforderungen für den Handel, die sich nicht nur aus den Folgeeffekten der Corona-Krise, sondern u.a. auch aus der Energiekrise ergeben, noch nicht absehbar und konnten demnach im Gutachten auch keine Berücksichtigung finden. Diese Aspekte belasten den Handel aktuell und in den nächsten Monaten zweifelsfrei. Allerdings ist davon nicht nur der innerstädtische Einzelhandel betroffen, sondern der Einzelhandel insgesamt – also auch der Strelapark und durchaus auch der Online-Handel. Nach derzeitigem Stand wird das Erweiterungsvorhaben kaum vor 2024/25 marktwirksam werden. Ob die schwierigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel tatsächlich bis 2025 anhalten, muss in Frage gestellt werden. Das ifo-Institut hat seine Konjunkturprognosen für die Jahre 2022 und 2023 zwar nach unten angepasst und kommt im Hinblick auf die privaten Konsumausgaben für 2022 auf +4,0 % und für 2023 auf -1,9 %. Bereits für 2024 wird aber wieder ein Wachstum von +2,0 % prognostiziert, welches die Rückgänge in 2023 kompensieren würde (das Jahr 2025 liegt noch außerhalb des Prognosehorizonts des ifo-Instituts). Selbst unter Berücksichtigung der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen die Prognosen der Wirtschaftsinstitute nicht erwarten, dass die Konsumausgaben im Jahr 2025 unterhalb des dem Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsniveaus liegen werden. Insofern dürfte das Gutachten seine Aussagekraft auch unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen behalten.

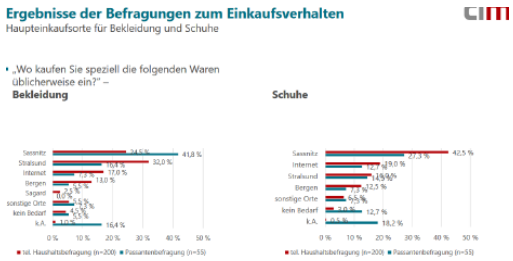
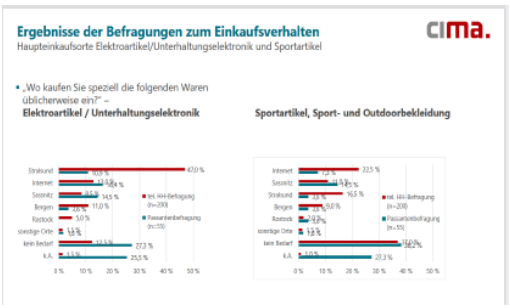
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	4. Das Gutachten stützt die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens im Wesentlichen auf der Erwartung einer Zunahme des touristischen Nachfragepotentials von etwa 6 Mio. Euro bis zum Markteintritt der Erweiterung 2024. Es liegen allerdings selbst nach den Ausführungen im Gutachten keine belastbaren Prognosen zur Entwicklung des touristischen Nachfragepotentials der Touristenzahlen in Stralsund und Umland vor. Die Aussage, das touristische Nachfragepotential werde sich in Stralsund um etwa 6 Mio. vergrößern, basiert insoweit auf einer „unsicheren“ Einschätzung. Dabei wird die Anzahl der Touristen in M-V selbst nach der optimistischen Prognose des TMV, nicht signifikant zunehmen:  Und laut Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern setzt sich ein Trend der Touristen durch, weniger Geld auszugeben: „Gäste gaben weniger aus Der Preisanstieg führt über alle befragten Akteure hinweg dazu, dass Gäste schon jetzt weniger Geld in ihrem Urlaub ausgaben – das sagten 71 Prozent. 24 Prozent gaben an, dass die Gäste genauso viel Geld investierten wie im Vorjahreszeitraum; fünf Prozent sogar mehr. Besonders die Verkehrsträger (67 Prozent), die Freizeit- und Erlebnisanbieter (79 Prozent) und die Tourist-Informationen (81 Prozent) sagten, dass ihre Gäste etwas weniger beziehungsweise viel weniger Geld ausgaben. (Quelle: TMV - https://tourismus.mv/artikel/bilanz-im-mv-tourismus-sommer-gut-stimmung-truebt-sich-ein)“	Im Gutachten wird zwar ein Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials von etwa 6 Mio. € für möglich gehalten. Allerdings stützt sich das Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung nicht darauf, gerade weil es zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung hierfür keine verlässliche Prognose gab. So ist in die Wirkungsmodellierung kein Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials eingestellt worden. Es wird lediglich davon ausgegangen, dass ca. 10 % des Vorhabenumsatzes auf Streuumsätze entfallen wird (darunter fallen u.a. auch Touristen). Diese Größenordnung erreicht der Strelapark aber heute schon – ein größerer Streukundenanteil wurde nicht angenommen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten sind losgelöst von der Entwicklung des touristischen Nachfragepotenzials ermittelt worden. In der Bewertung des Vorhabens wird lediglich darauf hingewiesen, dass ein signifikanter Teil der ermittelten Umsatzrückgänge durch einen Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials kompensiert werden könnte bzw. dies die Umsatzrückgänge abmildern würde. Für die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen war dies gleichwohl nicht maßgebend. Das Vorhaben ist auch dann als verträglich einzustufen, wenn das touristische Nachfragepotenzial nicht ansteigen sollte. Sollte es zu einem Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials kommen, werden davon sowohl die Innenstadt als auch der Strelapark profitieren, da beide Standorte für Touristen relevant sind, wenngleich die Altstadt aufgrund ihrer städtebaulichen Qualitäten und ihrer Auszeichnung als UNESCO-Weltkulturerbe einen größeren touristischen Anziehungspunkt darstellt als der Strelapark. Die Ausführungen im Gutachten zur Partizipation des Vorhabens am Marktwachstum beziehen sich nicht auf das Tourismuspotenzial, sondern auf eine Veränderung des Marktvolumens infolge von Einwohnerzuwächsen. Da für das Einzugsgebiet jedoch kein signifikantes Einwohnerwachstum prognostiziert wird, kann das Vorhaben hiervon auch nicht profitieren, weshalb in der relevanten Tabelle 22 der Wert auf 0,0 gesetzt ist. Dies bedeutet aber nicht, dass das Vorhaben nicht von einem Marktwachstum profitieren würde, wenn es eines gäbe.

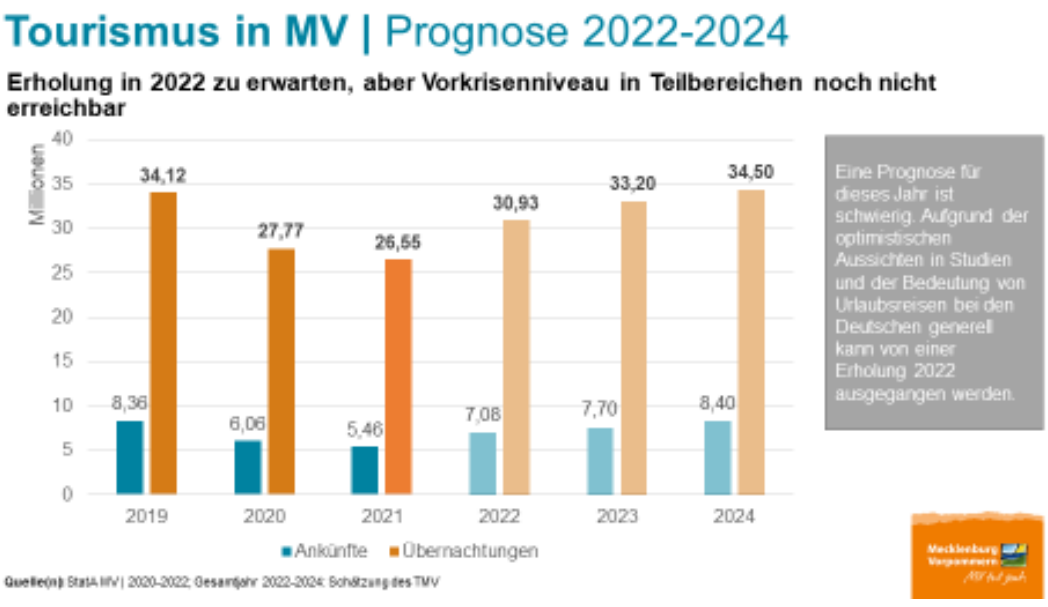
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Insofern bedarf die maßgebliche Argumentation des Gutachters, dass beachtliche Umsatzzuwächse aus dem Tourismus zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den von ihm vorgeschlagenen Verkaufsflächen führen, einer kritischen Kontrolle. Zudem ist dem Gutachten nicht eindeutig zu entnehmen, ob von einem etwaigen touristischen Zuwachs ausschließlich die Stralsunder Innenstadt profitiert oder es zu einer „Teilung“ auch mit dem Erweiterungsvorhaben des Strelapark kommen kann. An einer Stelle heißt es im Zusammenhang mit dem prognostizierten Mehrumsatz aus dem Tourismus, dass es keine „… Partizipation des Vorhabens am Marktwachstum“ geben wird, dieser also demnach ausschließlich anderen Versorgungsbereichen zugeschrieben werden kann. An anderer Stelle führt er aus, dass auch der Strelapark Touristen anspricht. Er setzt für die Erweiterung des Strelapark einen Umsatzzuwachs von 31,9 Mio. Euro an. Bei der Umsatzherkunft des Vorhabens wird durch den Gutachter eingeschätzt, dass diese zu 10 Prozent auf „Streuumsätze (v.a. Touristen)“ basieren wird, d.h. der Strelapark würde folglich 3,19 Mio. Mehrumsatz mit Touristen realisieren (können). Der vom Gutachter für die kommenden Jahre prognostizierte Umsatzzuwachs durch Touristen ist für seine positive Einschätzung zum Vorhaben von erheblicher Bedeutung. Nach den Daten und Einschätzungen des Tourismusverbandes sind jedoch gerade an dieser Stelle erhebliche Zweifel angebracht.	
	5. Der Gutachter führt - zutreffend - aus, dass der Strelapark und die Stralsunder Innenstadt durch die räumliche Nähe und Angebotsüberschneidungen in einem intensiven Wettbewerbsverhältnis stehen. Umsatzumverteilungen in den relevanten Sortimenten wirken somit, wie auch vom Gut-	Die Verkaufsflächendichte in Stralsund fällt zweifelsohne sehr hoch aus, muss allerdings vor dem Hintergrund mehrerer Faktoren relativiert werden. Zum einen ist die touristische Bedeutung Stralsunds zu beachten. So generiert sich ein beträchtlicher Teil der Einzelhandelsumsätze mit Touristen. Im Regionalen Einzelhandelskonzept wird das durch Touristen induzierte

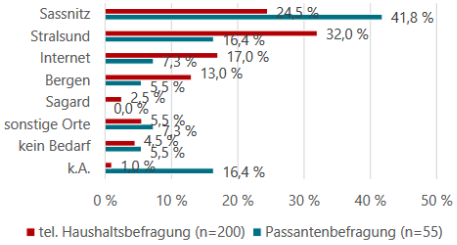
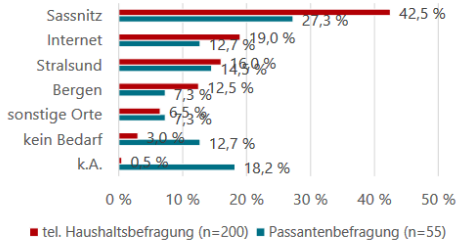
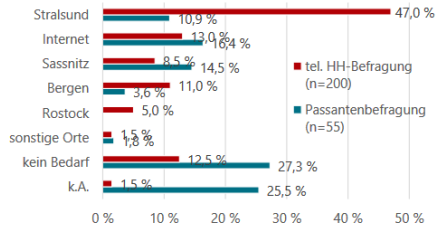
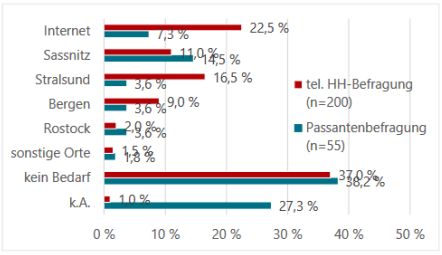
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	achter ausgeführt, gerade und vor allem gegen die Stralsunder Altstadt. Um städtebauliche Wirkungen hinsichtlich einer Funktionsstörung der Stralsunder Innenstadt vollständig ausschließen zu können, hat der Gutachter eine geringfügige Reduzierung der Erweiterungspläne des STRELAPARKS in zwei zentrenrelevanten Sortimentsbereichen (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sport/Spiel/Hobby) empfohlen. Damit soll eine Umsatzumverteilungsquote erreicht werden, die unterhalb der oben genannten Regelvermutungsgrenze von 10 % liegt. Das sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan als auch in der Verträglichkeitsanalyse angeführte Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg weist (Stand 2017) für die Hansestadt Stralsund eine Gesamtverkaufsfläche von über 131000 m² und den Stadt-Umland-Raum eine Gesamtverkaufsfläche von über 181 000 m² aus. Das entspricht einer Verkaufsflächenausstattung für Stralsund von etwa 2,2 m² pro Einwohner. Für den Stadt- Umland-Raum beträgt sie sogar etwa 2,49 m² pro Einwohner. Bei diesen überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern bestehen nur eingeschränkte Möglichkeiten für Erweiterungen und Neuansiedlungen im Einzelhandel. Gerade einmal ca. 21,2% der Gesamtverkaufsfläche der Stadt sind dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt zuzuordnen. Wir geben zu bedenken, dass die geplante Erweiterung des STRELAPARKS zu einer weiteren Verringerung des Verkaufsflächenanteils der Innenstadt führen würde, was zunächst einmal als Schwächung im Verhältnis zu anderen Standorten gesehen werden muss. Das Einzelhandelskonzept Stadt-Umland-Raum Stralsund (SUR) sieht, wie oben bereits erwähnt, den Schutz und die Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende	Kaufkraftpotenzial auf 18,6 bis 23,1 Mio. € beziffert (Berechnungen aus 2017). Perspektivisch wird das tourismusinduzierte Kaufkraftpotenzial aufgrund der gegenüber 2017 gestiegenen bzw. weiter ansteigenden Gästezahlen sowie des veränderten Ausgabeverhaltens noch weiter zunehmen. Nahezu alle tourismusrelevanten Orte weisen daher auch überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen auf. Die hohe Verkaufsflächenausstattung ist also weniger ein Indiz dafür, dass nur noch begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel bestehen, sondern vielmehr Ausdruck der gewichtigen Versorgungsfunktion, die der Einzelhandel im SUR für die gesamte Region bzw. das gesamte Marktgebiet übernimmt. Auch die tourismusrelevanten Städte Wismar und Greifswald weisen hohe Verkaufsflächendichten auf. Zum Vergleich: ▪ SUR Wismar = 2,24 m² / Einwohner ▪ Greifswald (inkl. Neuenkirchen) = 2,47 m² / Einwohner Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass Stralsund (selbst unter Hinzurechnung der Umlandkommunen aus dem SUR) trotz seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nur eine relativ geringe Einwohnerzahl aufweist, aufgrund der ländlichen Strukturen und weniger Wettbewerbsstandorte aber ein sehr weitläufiges Marktgebiet erschließen kann. Im SUR leben laut den Angaben im Regionalen Einzelhandelskonzept nur knapp 79.000 Menschen. Im zum Marktgebiet zählenden weiteren Umland beläuft sich die Einwohnerzahl hingegen auf rd. 85.000. Auf den SUR entfällt also weniger als die Hälfte der Einwohner des Marktgebiets. Dies hat den rechnerischen Effekt, dass die Verkaufsflächenausstattung entsprechend hoch ausfällt. Der Stralsunder Einzelhandel strahlt also sehr stark in den Raum aus und kann deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generieren. Angesichts der oberzentralen Versorgungsfunktion ist dies raumordnerisch so auch gewollt. Den Verkaufsflächenanteil der Innenstadt auf alle Sortimente zu beziehen, greift zu kurz. Innenstadtlagen werden typischerweise

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Einkaufslage explizit vor. Das Gutachten lässt zu diesem Widerspruch eine plausible Erklärung vermissen.	durch Einzelhandelsangebote des mittelfristigen Bedarfs geprägt (u.a. Bekleidung, Schuhe, Sport), während Angebote des kurzfristigen Bedarfs zur Sicherung der Nahversorgung wohnortnah auch in Stadtteillagen etabliert sind und flächenextensive Sortimente des langfristigen Bedarfs (z.B. Bau- und Gartenbedarf, Möbel) typischerweise in dezentralen Lagen zu finden sind. Um die Bedeutung der Altstadt als Einzelhandelsstandort im Gesamtgefüge einschätzen zu können, ist somit nicht auf den Verkaufsflächenanteil insgesamt abzustellen, sondern nur auf den Verkaufsflächenanteil der zentren- bzw. innenstadtrelevanten Sortimente. Blickt man auf die Anteiligkeit der Innenstadt bei den zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich ein anderes Bild: ▪ Bücher/Schreibwaren/Spielwaren = 35,3 % ▪ Bekleidung, Schuhe, Sport = 61,2 % ▪ Elektrowaren, Medien, Foto = 8,2 % ▪ Optik/Uhren/Schmuck = 70,4 % Lediglich im Segment Elektrowaren erreicht die Altstadt einen niedrigen Wert (Media Markt im Strelapark). In allen anderen zentrenrelevanten Sortimenten sind hingegen hohe Anteile zu erkennen. Bei den Innenstadtleitsortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport und Optik/Uhren/Schmuck erreicht die Innenstadt sogar eine dominante Stellung. Auch nach Umsetzung des Erweiterungsvorhabens wird die Innenstadt ihre dominante Stellung in den Innenstadtleitsortimenten behalten. Der verhältnismäßig geringe Verkaufsflächenanteil der Altstadt bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche ist vor allem auch auf die besondere städtebauliche und räumliche Situation zurückzuführen. So sind der Verkaufsflächenentwicklung der Altstadt aufgrund der kleinteiligen historischen Baustrukturen in Verbindung mit der Insellage seit jeher enge Grenzen gesetzt. Bezieht man sich auf die Anzahl der Betriebe, so sind fast 50 % aller Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet in der Altstadt verortet, was einerseits die Kleinteiligkeit des Angebots zeigt, anderseits aber auch belegt, dass die Altstadt einen vitalen Einzelhandelsstandort darstellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	6. Das Regionale Einzelhandelskonzept grenzt zudem für den Stadt-Umland-Raum ein Einzugsgebiet von etwa 164 000 Einwohnern ab. Im Vergleich zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Stralsund 2008, ebenfalls von der GMA, lag dieser Wert bei 142 500 Einwohnern. Also eine Steigerung um 15,2 %! Daraus resultierend wird ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von 792,8 Mio. € ausgewiesen, welches einen Zuwachs um 231,9 Mio. € bedeutet. (2005 noch 560,9 Mio. €) Die Verträglichkeitsanalyse zum Bebauungsplan sieht für das künftige Einzugsgebiet des STRELAPARKS (2020) gar 189000 Einwohner mit einem Nachfragepotential nur für die vorhabenbezogenen Sortimente von 954,1 Mio. € vor. Diese Veränderungen der Abgrenzungen des Einzugsgebiets sind aus unserer Sicht kritisch zu hinterfragen und ggf. neu zu bewerten, da es in der Entwicklung der Einwohnerzahl keine wesentlichen Änderungen gab.	Die Abgrenzung des Marktgebiets im Einzelhandelskonzept für den SUR basiert auf Befragungsergebnissen und ist somit empirisch abgesichert. Offenbar ist es dem Stralsunder Einzelhandel gelungen, mehr Verbraucher aus dem Umland anzusprechen und darüber eine räumliche Ausweitung des Marktgebiets zu erreichen. Folgerichtig ist damit natürlich auch das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen angestiegen, und zwar unabhängig von der Einwohnerentwicklung innerhalb des in 2008 bereits erreichten Einzugsgebiets. Für die Ausdehnung des Marktgebiets spielt neben der Altstadt vor allem der Strelapark eine wesentliche Rolle. Für die geplante signifikante Erweiterung und Neuaufstellung des Strelaparks gehen die Gutachter davon aus, dass sich auch das Einzugsgebiet noch weiter in den Raum ausdehnen wird, was bei Erweiterungen von Einkaufszentren nicht unüblich ist. Die Erweiterung des Einzugsgebiets bezieht sich dabei im Wesentlichen auf die Annahme, dass künftig die gesamte Insel Rügen angesprochen werden kann und sich das Einzugsgebiet nicht wie im Regionalen Einzelhandelskonzept unterstellt, nur auf den Korridor entlang der B 96 / 196 erstrecken wird. Mit der Vergrößerung des Einzugsgebiets ist naturgemäß auch eine Erhöhung des Kunden- und Nachfragepotenzials verbunden. Das Nachfragepotenzial ergibt sich aus den Einwohnerzahlen, die mit der um die lokalspezifischen Kaufkraftkennziffern gewichteten Pro-Kopf-Ausgabebeträge im Einzelhandel multipliziert werden. Die Daten zu den Kaufkraftkennziffern und den Pro-Kopf-Ausgabebeträgen wurden vom Gutachter über das renommierte Institut MB Research bezogen.
	7. Fraglich ist auch die Bewertung des Gutachters zum Einzelhandelsangebot im Einzugsgebiet, insbesondere das Potential der Insel Rügen. Dass dem Einzelhandelsangebot eine größere Bedeutung zugemessen werden müsste ergibt sich u.a. aus einer Untersuchung der cima im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts der Stadt Saßnitz. Dort wurde das Einkaufsverhalten der Einwohner und Gäste hinterfragt. Die Gutachter	Die Befragungsergebnisse der cima in Sassnitz belegen ganz im Gegenteil zur Einschätzung des Handelsverbands die Bedeutung Stralsunds als Einkaufsort. So antworten im Rahmen der Haushaltsbefragung 32 % der Einwohner in Sassnitz auf die Frage, wo sie Bekleidung einkaufen mit Stralsund. Kein anderer Ort wird häufiger genannt. Bei Schuhen und Sportartikels sind es immerhin noch 16 % und bei Elektrowaren sogar 47 %. Es ist

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	der Cima kommen nach Auswertung ihrer Konsumentenbefragung zu dem Ergebnis, dass der Handelsstandort Stralsund, mit Ausnahme des Elektronikbereichs nur eine eher untergeordnete Rolle innehat.  Ergebnisse der Befragungen zum Einkaufsverhalten Haupteinkaufsorte für Bekleidung und Schuhe cima „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein?" – Bekleidung Schuhe  Ergebnisse der Befragungen zum Einkaufsverhalten Haupteinkaufsorte Elektroartikel/Unterhaltungselektronik und Sportartikel cima. „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein?" – Elektroartikel / Unterhaltungselektronik Sportartikel, Sport- und Outdoorbekleidung Das sich aus der Befragung des Media Marktes im STRELAPARK ergebene Einzugsgebiet, auf das sich der Gutachter in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse stützt, kann allenfalls für dessen Sortimentsbereich herangezogen werden. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich um den einzigen Media Markt im Landkreis Vorpommern-Rügen handelt und der einzig nennenswerte Mitbewerber sich mit MEDIMAX ebenfalls im Stadt-Umland-Raum befindet. Das zumindest ergibt sich unzweideutig aus der Untersuchung der „cima" zum EHK Saßnitz.	insofern eindeutig eine Einkaufsorientierung auf Stralsund zu erkennen. Die Ergebnisse der Passanten-Befragung zeigen niedrigere Werte für Stralsund und dagegen höhere Werte für Sassnitz. Dies liegt darin begründet, dass unter die Passanten auch die Touristen fallen, die vorzugsweise in der Nähe ihres Urlaubsorts einkaufen und daher stärker auf Sassnitz als auf Stralsund orientiert sind. Für die Abgrenzung des Einzugsgebiets sind jedoch nicht die Touristen, sondern die im Untersuchungsraum lebenden Menschen relevant. Insofern belegen die Befragungsergebnisse in Stralsund die Annahme des Gutachters, dass sich das Einzugsgebiet über die gesamte Insel Rügen erstrecken wird. Dies gilt erst recht, wenn der Strelapark künftig erweitert und neu aufgestellt wird. Ohnehin haben sich die Gutachter bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets nicht allein auf die Befragung bei Media Markt fokussiert.
	Zusammenfassend stellen wir fest, dass die aufgezeigten Kritikpunkte u.E. dazu führen, dass die vorliegende gutachterliche Bewertung unzureichend ist, um die vorliegende Planung zu begründen und ausreichend zu rechtfertigen. Korrigiert man die Bewertungen an den genannten Punkten, ergeben sich deutlich andere Umsatzumverteilungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt, so dass sich beachtliche städtebauliche Auswirkungen negativer Art vermuten lassen.	Das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner basiert auf einer geeigneten fachspezifischen Methode und ermittelt die der Prognose zugrunden liegenden Sachverhalte zutreffend. Zudem wird das Ergebnis einleuchtend begründet. Auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen behält das Gutachten seine Aussagekraft und würde kein anderes Ergebnis erwarten lassen, so dass das Gutachten als Abwägungsunterlage geeignet ist. Schädliche Auswirkungen auf die Altstadt Stralsunds im Sinne einer vorhabeninduzierten Beeinträchtigung der Funktions-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Wir regen daher dringend an, vor einer Befassung/Entscheidung in den kommunalen Gremien zur Erweiterung des STRELAPARKS, die dem Gutachten zugrundeliegenden Werte, Annahmen und Einschätzungen zu überprüfen und zu aktualisieren. Dies sollte vor dem Hintergrund erfolgen, beiden Zentrumsteilen eine prosperierende Zukunft zu ermöglichen. Eine über die derzeitigen Empfehlungen des Gutachters hinausgehende Verkaufsflächenreduzierung in den Obergrenzen der hier in Rede stehenden zentrenrelevanten Sortimente oder auch die Empfehlung anderer Sortimente mit geringerer Umverteilungswirkung wäre nach unserer Einschätzung zu erwarten. Die besondere Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt rechtfertigt und erfordert einen sorgsamen Umgang bei einer so weitreichenden Entscheidung.	fähigkeit der Innenstadt können ausgeschlossen werden. Eine Notwendigkeit, den geplanten Verkaufsflächenumfang weiter zu reduzieren oder anstelle der zentrenrelevanten Sortimente vermehrt nicht-zentrenrelevante Sortimente zuzulassen, besteht nicht.
		

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Ergebnisse der Befragungen zum Einkaufsverhalten Haupteinkaufsorte für Bekleidung und Schuhe ▪ „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein?" – **Bekleidung**  **Schuhe** 	
	Ergebnisse der Befragungen zum Einkaufsverhalten Haupteinkaufsorte Elektroartikel/Unterhaltungselektronik und Sportartikel ▪ „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein?" – **Elektroartikel / Unterhaltungselektronik**  **Sportartikel, Sport- und Outdoorbekleidung** 	
6	**Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste"** Stellungnahme vom: 02.12.2022	
	Durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums „Strelapark" insbesondere im Bereich der derzeitig als Parkflächen genutzten Teilgebietes 2, wird es zu einer wesentlichen Veränderung der Niederschlagswasserableitung kommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Die unter Pkt. 4.6.4 Niederschlagswasser dargestellte Vorflutsituation sollte nochmals überprüft werden. Der nördliche Randgraben (Entwässerungsgraben -zukünftig Staugraben), der sich nicht in der Unterhaltungslast unseres	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist korrekt, dass der nördliche Randgraben sowie das RRB sich nicht in der Unterhaltungslast des Verbandes befinden.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Verbandes befindet, zählt genau wie das RRB aus unserer Sicht zur derzeitigen und auch zukünftigen Entwässerungsanlage des Strelaparkes.	
	Die Bezeichnungen der Gewässer 2. Ordnung (Graben 2-1 und Graben 2) sollten entsprechend in den Ausführungen zum B-Plan ergänzt werden. Es empfiehlt sich des Weiteren den zukünftigen Staugraben als Bestandteil des Entwässerungssystems - genau wie das RRB - klar im B-Plan zu definieren, da es sonst ggf. Probleme bei der zukünftigen Bestimmung von Art und Umfang der Unterhaltung dieses Grabens geben könnte.	Die Ausführungen beziehen sich auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kramerhof, welcher parallel zum Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt aufgestellt wird. Dort wird die Bezeichnung entsprechend im Bebauungsplan ergänzt. Die Gräben und das Regenrückhaltebecken sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Wasserfläche festgesetzt. Die Zuständigkeit der Unterhaltung wird hingegen nicht durch die Festsetzung des Bebauungsplanes geregelt, so dass eine Festsetzung nicht erforderlich ist.
	Zum vorgelegten Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung „Entwässerung und Außenanlagen" wird folgende Anmerkung gegeben: Der Planungsunterlagen sollte ein Übersichtsplan mit Darstellung der Gewässer 2. Ordnung, der Entwässerungsanlagen mit Kennzeichnung der Einleitstellen und dazugehörigen Einleitmengen beigefügt werden.	Das Entwässerungskonzept als Anlage des Bebauungsplanes wird entsprechend ergänzt. Den Belangen der Niederschlagswasserbeseitigung und des Gewässerschutzes wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Den vorgetragenen Anregungen wird teilweise gefolgt.
7	**Landkreis Vorpommern-Rügen** Stellungnahme vom: 30.11.2022	
	Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme: <u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Auf einer rund 4 ha großen Fläche, die bisher als Parkplatz für das westlich angrenzende Einkaufszentrum Strelapark genutzt wird, soll ein Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden. Durch mehrgeschossige Stellplatzanlagen soll der zusätzliche Flächenverbrauch minimiert werden. Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums auf Stralsunder Stadtgebiet. Mit Inkrafttreten des Gebietsänderungsvertrags am 1. Januar 2020 zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund wurde die für	Die Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	die Erweiterung vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert. Damit liegt die Planungshoheit für diese Fläche bei der Hansestadt Stralsund. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kramerhof gilt gemäß § 204 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Hansestadt Stralsund fort. Dieser Zustand sollte nur eine Übergangslösung sein. Über ein Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes sollte die Hansestadt den Flächennutzungsplan für ihr „gesamtes Gemeindegebiet“ gemäß § 5 Abs. 1 BauGB aufstellen.	
	<u>Bauaufsicht</u> Durch die untere Bauaufsichtsbehörde wurden die vorliegenden Unterlagen im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben bzw. deren Prüfung im Baugenehmigungsverfahren beurteilt.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Nach den textlichen Festsetzungen 1.2.4 ist eine Überschreitung der jeweiligen Verkaufsflächen der in Ziffer 1.2.3 aufgeführten Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70.1 ausnahmsweise zulässig, soweit und solange die nachfolgend dargestellten maximal zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb von Einkaufszentren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kramerhof insgesamt nicht überschritten werden. Es wurde dann darauf hingewiesen, dass die Addition der Sortimente die nach Ziffer 1.2.1 max. zulässige Verkaufsfläche innerhalb der Einkaufszentren von 22.500 m² überschreitet. Die Größenordnungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzungen dienen der Flexibilisierung, dürfen aber insgesamt die maximal festgesetzte zulässige Verkaufsfläche innerhalb der Einkaufszentren von 22.500 m² nicht überschreiten. Zur Rechtssicherheit der Festsetzung sollte der Hinweis entsprechend angepasst werden. Der bestehende Hinweis im Textteil könnte zu Missverständnissen führen.	Unter Ziffer 1.2.1 wird bereits dargestellt, dass die Addition der maximalen Gesamtverkaufsflächen innerhalb von Einkaufszentren auf dem vorhabengeeigneten Buchgrundstück (Amtsgericht Stralsund, Grundbuch von Kramerhof, Blatt 403, lfd. Nr. 4) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 19 „Strelapark“ der Gemeinde Kramerhof eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 22.500 m² ergibt. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan wird der Sachverhalt entsprechend erläutert. Eine weitergehende Klarstellung wird aus hiesiger Sicht für nicht erforderlich gehalten. Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.
	Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung sowie der planungsbedingten Verkehrszunahmen auf den umliegenden öffentlichen Straßen im Hinblick auf mögliche Lärmimmissionen wurden die nächstliegenden schutzwürdigen Bebauungen beurteilt. Bereits in der Stellungnahme zum Planentwurf Stand 07.12.2021wurde darauf hingewiesen, dass das bestehende Hotel westlich des Plangebietes in einem rechts-verbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 für den „Regionalen Freizeit- und Erholungspark" der Gemeinde Kramerhof liegt (siehe S. 21 der Begründung). Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan der Gemeinde Kramerhof gilt auch nach der Gebietsänderung fort. Bereits in Kraft getretene Bebauungspläne bleiben als Satzung grundsätzlich in Kraft, solange und soweit sie nicht von dem	Die Einstufung des bestehenden Hotels als Gewerbegebiet IO 8) ist nicht zu beanstanden. Die Nutzungsstruktur in dem Gebiet entspricht einer gewerblichen Nutzung ohne Wohnanteile. Selbst wenn aber unterstellt werden sollte, dass das Schutzniveau höher sein sollte, würde die Planung diesem Anspruch gerecht. Die Beurteilungspegel in diesem Bereich bewegen sich durchweg zwischen 60 dB(A) tags und deutlich unter 30 dB(A) nachts, sodass auch eine wohnverträgliche Nutzung möglich wäre; die Immissionsrichtwerte in Urbanen Gebieten, in denen auch gewohnt werden darf, liegen bei 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	neuen Planungsträger aufgehoben oder geändert werden. Für Bebauungspläne gelten insoweit die gleichen Rechtsgrundsätze wie für bestehende Flächennutzungspläne. Nach der Begründung wird bei dem Regionalen Freizeit- und Erholungspark auf für das angrenzende Hotel von einem Schutzanspruch wie in einem Gewerbegebiet (GE) ausgegangen. Dabei ist zu beachten, dass es sich hier um ein Hotel mit Erholungsfunktion handelt, welches regelmäßig kein Gewerbebetrieb aller Art als Beherbergungsbetrieb ist, welcher in einem GE-Gebiet zulässig wäre. Ebenso wenig wie das GE-Gebiet dem Wohnen dient, kommt es für die Erholung in Betracht.	
	<u>Wasserwirtschaft</u> Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70.1 wird im Kapitel 3.8 „Wasserwirtschaft“ des Teils I darauf eingegangen, dass das Vorhaben im Einzugsgebiet des nach WRRL berichtspflichtigen Stralsunder Mühlgrabens (NVPK-0800) liegt. Ob durch die Einleitung des Niederschlagswassers Auswirkungen auf den berichtspflichtigen Graben zu erwarten sind wird nicht dargestellt und ist zu ergänzen. Die Darstellung des berichtspflichtigen Grundwasserkörpers Stralsund (WP_KO_4_16) ist zu ergänzen. Zusätzlich ist das Kapitel 3.2.2 Wasser des Teils II um die Auswirkungen durch die Erhöhung der Grundflächenzahl sowie der zusätzlichen Flächenversiegelung zu vervollständigen.	Die Einleitung des anfallenden Regenwassers soll wie im Bestand in den zum STRELAPARK gehörenden nördlichen Entwässerungsgraben, sowie in das westlich gelegene Gewässer des Wasser- und Bodenverbands Barthe/ Küste erfolgen. Das Regenrückhaltebecken trennt den nördlich verlaufenden Entwässerungsgraben des STRELAPARKS von dem westlich gelegenen Gewässer. Das Niederschlagswasser aus den Grundstücksflächen des STRELAPARKS, dem Rückhaltebecken der Gemeinde Kramerhof und des Hansedoms gelangt über den Gewässergraben in ein nördlich des Grünhufer Bogens zwischen STRELAPARK und Hansedom gelegenes Regenrückhaltebecken. Gemäß erfolgter Abstimmung des Entwässerungskonzepts vor Ort mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen, sowie dem Wasser- und Bodenverband Barthe/ Küste am 22.02.2022 ist die Regenwassermehrmenge, die sich aufgrund der geplanten zusätzlichen Versiegelung ergibt, zurückzuhalten, so dass faktisch keine erhebliche Zusatzbelastung des Gewässers und der weiterführenden Vorflut auftritt. Aus dem vorhandenen Regenrückhaltebecken am Grünhufer Bogen kann gemäß Auskunft der Wasserbehörde nur eine maximale Wassermenge zu 73 l/s in das weiterführende Gewässer abgeleitet werden. Diese

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Abflussmenge kann nicht mehr erhöht werden, da es sonst zu einer Überlastung des weiterführenden Unterlaufs kommt. Eine Rückhaltung ist aufgrund der beschränkten Aufnahmekapazität des Vorflutgrabens und des weiteren Gewässerverlaufs erforderlich.
	Den Ausführungen bezüglich des Eintrages von Schadstoffen im Zusammenhang mit Havarien wird behördlicherseits gefolgt. Ein Betanken von Baumaschinen und/oder -fahrzeugen in den Baugruben, an Gewässern oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten. Im Falle einer Havarie ist sind unverzüglich Minderungsmaßnahmen zu ergreifen und die untere Wasserbehörde des Land-kreises Vorpommern-Rügen zu informieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
	Im Kapitel 3.2.2 „Wasser“ des Teils II steht „Oberflächengewässer sind von der Planung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund nicht betroffen.“. Diese Aussage ist falsch. Die Niederschlagsentwässerung wird überwiegend in die umliegenden Gräben geleitet. Somit sind Oberflächengewässer betroffen. Die Darstellungen in der vorliegenden Planung sind dahingehend zu korrigieren.	Die Begründung wird entsprechend angepasst.
	Das Niederschlagswasser des Einzugsgebietes-Nord soll in den nördlich gelegenen Entwässerungsgraben erfolgen und dann über das Regenrückhaltebecken der Gemeinde Kramerhof dem Graben 2 zugeführt werden. Der Entwässerungsgraben wird nach einer Räumung verlängert. Mittels einer Drossel (Sperrwand mit Drosselöffnung) wird die Verlängerung zu einem Staugraben umfunktioniert. Die Einleitung wird auf 110 l/s gedrosselt. Durch den Rückhalt des Wassers im Staugraben kommt es zu keiner Zusatzbelastung des Grabens 2 und der weiterfüh-	Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise werden zum nachfolgenden Genehmigungsverfahren werden auf Ebene der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	renden Vorflut durch die zusätzlich anfallenden Niederschlagswassermengen. Die qualitative Bewertung wurde gemäß DWA-A 102 für die Neubauflächen des Einzugsgebietes-Nord durchgeführt. Es wurden zwei Lämellenklärer mit integriertem Schlammfang (Vorbehandlungsanlagen) oberhalb der beiden Einleitstellen in den Regenwasserrückhaltegraben vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der Qualität wird nicht erwartet. Das Einzugsgebiet-Süd umfasst die Flächen des Anbaus, sowie die Vorplatzanlagen in diesem Bereich. Die Einleitung des Niederschlagswassers soll weiterhin ungedrosselt über das vorhandene Kanalnetz und die vorhandene Einleitstelle südwestlich des Marktgebäudes stattfinden. Aufgrund des geplanten extensiv begrünten Flachdaches wird in der Planung davon ausgegangen, dass in diesem Bereich zukünftig weniger Niederschlagswasser eingeleitet wird als im aktuellen Bestand. Zusätzlich wird von einer ausreichenden Reinigungsleistung der vorhandenen Vorbehandlungsanlage oberhalb der Einleitstelle des Bestands südwestlich des Hauptgebäudes ausgegangen. Die Angaben im Zusammenhang mit der Niederschlagsentwässerung wurden im Rahmen der Stellungnahme nicht im Detail geprüft. Dies geschieht in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren. Der Antrag auf die wasserrechtliche Erlaubnis für das Entwässerungskonzept wurde bereits gestellt und wird in einem gesonderten Verfahren behandelt. Die wasserrechtliche Erlaubnis des Strelaparks wird in diesem Zusammenhang ganzheitlich neu gefasst. Die Ableitung der geplanten Ringdrainagen um das neu zu errichtende Parkhaus ist weiterhin nicht bekannt. Insofern diese ebenfalls in den nördlich gelegenen Graben entwässert werden	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	sollen, sind die Mengen in der Berechnung des Speichervolumens zu berücksichtigen. Anderenfalls sind für die Ringdrainagen ebenfalls gemäß §§ 8 und 9 WHG Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnisse zu stellen. Das anfallende Schmutzwasser ist wie im Erläuterungsbericht ausgeführt dem Abwasserbeseitigungspflichtigen bzw. der Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) entsprechend der Satzung zu übergeben. Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Baugruben, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen. Soweit im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsarbeiten erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entsorgung des abgepumpten Wassers ist aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Vorfluter vorab zu klären.	
	<u>Naturschutz</u> 1. Stellungnahme Eingriffsregelung/ Baumschutz/ Ausgleich: Es lagen folgende Unterlagen zur Prüfung vor: • Planzeichnung, Stand 22.08.2022 • Begründung, Stand August 2022 • Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand 21.09.2021 • Baumkataster, Stand 25.4.2022	
	Den berechneten 2.789 m² Flächenäquivalenten (Multifunktionaler Kompensationsbedarf minus Flächenäquivalente der kompensationsmindernden Maßnahme) wird zugestimmt. Es sind folgende Hinweise zu berücksichtigen und in die textlichen Festsetzungen einzuarbeiten:	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
	<u>gesetzlicher Baum- und Alleenschutz:</u>	Der Bebauungsplan berücksichtigt die gesetzlich geschützte einseitige Baumreihe entlang des Grünhufer Bogens. Diese wird zum

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Laut § 19 NatSchAG MV sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Für die Untere Naturschutzbehörde zählen die Baumreihen entlang der Parkplätze zu Baumreihen an Verkehrsflächen. Die Gesamtsumme der neu zu pflanzenden Bäume ist neu zu berechnen.	Erhalt festgesetzt, so dass auch der langfristige Bestand planungsrechtlich gesichert ist. Weitere Alleen oder einseitige Baureihen im Sinne des § 19 NatSchAG MV bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Dies wurde von Seiten des Landkreises in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 26.01.2022 bestätigt. Die Stellplatzfläche des Einkaufszentrums ist Bestandteil des privaten Baugrundstückes innerhalb des festgesetzten Sondergebietes und wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Damit unterscheidet sich die Qualität dieser Fläche von den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzenden Verkehrsflächen. Das § 19 NatSchAG MV von einem anderen Verständnis der Verkehrsflächen ausgeht, ist nicht ersichtlich, so dass Baumbestand auf privaten Stellplatzanlagen nicht unter den Schutz der Vorschrift fallen. Unabhängig von der Definition der Stellplatzfläche definieren sich gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz aus 2007 Alleen und einseitige Baumreihen durch etwa gleichaltrigen und vom Erscheinungsbild her gleichartigen Bäumen, die in einem gleichmäßigen Abstand und - innerhalb der Reihe gepflanzt wurden. Der besondere Schutz der Alleen und Baumreihen erfordert eine hinreichende Bedeutung für Natur und Landschaft (OVG Münster, Beschluss vom 08.03.2019 - 8 B 1651/18). Der Bestand innerhalb des Plangebietes ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Baumarten, Altersstufen und Qualitäten gekennzeichnet. Die Baumarten weisen hierbei unterschiedlichste Habitusformen, Größen und Kronendurchmesser auf. Somit werden die durch den Gesetzgeber konkretisierten Merkmale einer Allee bzw. einseitigen Baumreihe nicht erfüllt. Den Belangen des Baum- und Alleenschutzes wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.
	Die vorhandenen Bäume sind Maßnahmen aus älteren B-Plänen bzw. Bauvorhaben. Es sind demnach alle	Die Berechnung des Eingriffes berücksichtigt die durch den rechtskräftigen Vorhaben- und

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Bäume zu ersetzen, unabhängig vom Stammumfang. Für die Fällung der Bäume ist ein Antrag auf Befreiung vom gesetzlichen Alleenschutz bzw. bei Einzelbäumen ein Antrag auf Genehmigung nach § 18 NatSchAG MV zu stellen.	Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof festgesetzten Anpflanzbindungen. Dem Hinweis auf die nachgelagerten Genehmigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.
	Hinweis: Im Planbereich befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee (südöstliche Grenze). Diese Alleebaumreihe ist in der Planzeichnung bereits berücksichtigt und zum Erhalt festgesetzt. Bisher steht den Bäumen ein Grünstreifen von ca. 9 m Breite zur Verfügung. In der Plan-zeichnung sind die geplanten Parkplätze deutlich weiter an die Bäume herangesetzt. Es ist hier davon auszugehen, dass die Bäume mit ihrer Wurzelausdehnung in Richtung geplante Parkplätze den Wurzelschutzbereich von Kronentraufe + 1,5 m deutlich überschreiten, da in die andere Richtung eine versiegelte Fläche anschließt. Nach § 19 NatSchAG M-V ist die Beseitigung von Alleen und Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Das Heranrücken der Baugrenzen an den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Bäume kann zu weiteren Konflikten (Aufwerfungen durch Wurzeln, Schäden der Bäume im Wurzelschutzbereich, die zum Absterben führen können) führen. Die Planung ist dahingehend zu überarbeiten, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Allee kommen kann. Bauarbeiten im Wurzelschutzbereich der Alleebäume führen zu einer Schädigung der Bäume. Es ist außerdem eine Befreiung nach § 19 NatSchAG MV notwendig, wenn im Wurzelschutzbereich gebaut und versiegelt werden soll. Dazu müssen ein Antrag an die Untere Naturschutzbehörde gestellt	Die gesetzlich geschützte einseitige Baumreihe wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Bäume sind entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Ergänzt ist die eigentliche Pflanzfläche als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der einseitigen Baumreihe ist daher nicht abzuleiten. Weitere Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Den Belangen des Baum- und Alleenschutzes wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen. Die Hinweise zu den erforderlichen Maßnahmen während der Baumarbeiten werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	und die anerkannten Naturschutzvereinigungen beteiligt werden.	
	<u>Externer Ausgleich Flächenäquivalente:</u> Der Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes soll aus dem Überschuss einer dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ zugeordneten Kompensationsfläche gedeckt werden (Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung südlich des NSG Försterhofer Heide in der Gemeinde Wendorf - Maßnahme E2). Die Maßnahme ist mit Angabe der exakten Standorte nach § 1a Abs. 3 BauGB im textlichen Teil des B-Plans festzusetzen und über eine Dienstbarkeit, einen städtebaulichen Vertrag oder z.B. ein Ökokonto zu sichern. Die Maßnahme ist im Kompensationsflächenverzeichnis einzutragen. In der Stellungnahme zu B-Plan 3.7 vom 31.01.2022 wurde folgendes gefordert: „Der Stand zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen bzw. Eintragungen ins Grundbuch zur Sicherung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen ist mitzuteilen.“ Bisher ist keine Rückmeldung zum Stand der rechtlichen Sicherung eingegangen.	Eine Festsetzung von Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches ist rechtlich nicht möglich. An Stelle von planerischen Darstellungen und Festsetzungen können gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB auch vertragliche Vereinbarungen im Sinne des § 11 getroffen werden. Die Sicherung des Ausgleichs durch städtebaulichen Vertrag stellt nach der gesetzlichen Konzeption eine gleichwertige Alternative zu diesen planerischen Festsetzungen und sonstigen geeigneten Maßnahmen auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen dar. Die Sicherung des externen Kompensationsbedarfes erfolgt daher durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Stralsund. Einer Sicherung der Maßnahme durch Dienstbarkeit bedarf es nicht, da sie auf einer im Eigentum der Stadt Stralsund stehenden und von ihr bereitgestellten Fläche erfolgt. Der Abschluss des Vertrages erfolgt vor Rechtskraft des Bebauungsplanes. Den Belangen wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.
	<u>Externer Ausgleich Baumpflanzungen:</u> Laut Seite 88 der Begründung: „Der Ersatz für 176 Einzelbäume erfolgt durch Pflanzung als Baumreihe zwischen dem Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund (Stadtteil Knieper West) und dem Ortsteil Klein Kedingshagen der Gemeinde Kramerhof in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Es ist der genaue Standort der geplanten Baumreihe der Unteren Naturschutzbehörde darzustellen (Karte) sowie die geplanten Baumarten abzusprechen. Es ist zu prüfen, ob die korrigierte Anzahl an Bäumen am geplanten Standort Platz findet. Ansonsten ist ein weiterer Pflanzstandort zu benennen.	Der textliche beschriebene Standort wird in der Begründung zur Klarstellung als Abbildung ergänzt. Weitergehende Ersatzpflanzungen sind nicht erforderlich. Eine Festsetzung von Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches ist rechtlich nicht möglich. Anstelle von planerischen Darstellungen und Festsetzungen können gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB auch vertragliche Vereinbarungen im Sinne des § 11 getroffen werden. Die Sicherung des Ausgleichs durch städtebaulichen Vertrag stellt nach der gesetzlichen Konzeption eine gleichwertige Alternative zu diesen planerischen Festsetzungen und sonstigen geeigneten Maßnahmen auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen dar.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Zudem ist die Pflanzung nach § 2 Abs. 3 BauGB im textlichen Teil des B-Plans festzusetzen und über eine Dienstbarkeit zu sichern. Die Maßnahme ist im Kompensationsflächenverzeichnis einzutragen.	Die Sicherung des externen Kompensationsbedarfes erfolgt daher durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Stralsund. Der Abschluss des Vertrages erfolgt vor Rechtskraft des Bebauungsplanes. Den Belangen wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.
	Landschaftsbild: Der bisher als Stellfläche für PKW genutzte Bereich ist ebenerdig angelegt, geplant ist ein Parkhaus mit einer Geschosshöhe von 23 m üNN. Diese Veränderung des Landschaftsbildes ist in der Begründung nicht berücksichtigt worden und kann deshalb nicht beurteilt werden. Hier ist eine Aussage nachzureichen.	Das Schutzgut Landschaft und das Landschaftsbild sind bereits im Umweltbericht umfassend abgehandelt. Dem Belang des Landschaftsbildes wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.
	2. Stellungnahme Artenschutz: Für die jetzige Stellungnahme lagen teilweise neue bzw. überarbeitete Unterlagen bei. Der Artenschutzfachbeitrag wurde jedoch nicht überarbeitet, so dass artenschutzrechtlich relevanten Änderungen möglicherweise nicht berücksichtigt wurden. Folgende Unterlagen wurden für die Stellungnahme verwendet: • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Büro Berg vom 26.10.2021 • Planzeichnung und Begründung des Büros Prokom und Ingenieure GmbH, Stand August 2022	Die weitere Konkretisierung der Planung zum Entwurf des Bebauungsplanes hatte keine Auswirkungen auf den Artenschutz, so dass keine Aktualisierung des Fachbeitrages erforderlich war.
	Generell wird auf das Merkblatt der oberen Naturschutzfachbehörde Artenschutz in der Bauleitplanung (mv-regierung.de, Stand 02.07.2012) verwiesen: Die gutachterlich für notwendig erachteten Maßnahmen sind gemäß Merkblatt auch in der Planzeichnung als Festsetzungen aufzunehmen. Das Merkblatt führt hierzu eindeutig aus: „So weit im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Vorhaben ihre artenschutzrechtliche Zulässigkeit auf der Grundlage von in Rahmen der Planung	Die erforderlichen Artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Textteil des Bebauungsplanes enthalten. Der Bebauungsplan stellt zunächst nur die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Entwicklung der Fläche dar. Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen erfolgt erst nachfolgend. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan, nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um eine flexible Nutzung der betroffenen Flächen zu errei-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	konzipierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erreichen, sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorzunehmen: • Durchführung und Sicherung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen • Überwachung und Monitoring der Funktionsfähigkeit dieser Maßnahmen in geeigneten Zeiträumen (vgl. auch § 4 c BauGB) Erforderlich ist mindestens eine textliche Festsetzung; bei flächenhaft erforderlichen Maßnahmen ab 100 m² auch eine kartenmäßige Festsetzung.“ (Merkblatt, S. 4)	chen. Gleichwohl soll er die Realisierung eines konkreten Vorhabens ermöglichen und kann somit als „projektbezogener“ Bebauungsplan bezeichnet werden. Basierend auf dieser Projektplanung erfolgte eine Betrachtung der voraussichtlichen Baummaßnahmen und eine erste Ermittlung des erforderlichen Ausgleiches der voraussichtlich zu fällenden Bäume. Die tatsächlichen (baulichen) Maßnahmen – wie beispielsweise der Abbruch von Gebäuden/, -teilen oder konkrete Baumfällungen – werden jedoch nicht durch Bebauungsplan festgesetzt. Die entsprechend erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen greifen demnach erst bei konkreter Umsetzung. Dies betrifft insbesondere auch den möglichen Abbruch von Überdachungen im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage, an denen einzelne Nistplätze des Haussperlings festgestellt worden sind. Die Maßnahmen sind demnach vor Beginn der Maßnahmen umzusetzen. Der bestehende Hinweis wird zur Klarstellung als textliche Festsetzung aufgenommen.
	Ferner wird auf die Ausführungen der letzten Stellungnahme weiter verwiesen, wobei nochmal betont wird, dass der besondere Artenschutz im Hinblick auf die Brutzeiten artspezifisch erfolgen muss – hier sind die Brutzeiten der einzelnen potenziell vorkommenden Arten und insbesondere der tatsächlich auch nachgewiesenen Arten zu berücksichtigen. Die Festlegungen in der Planzeichnung sind daher nicht durchgehend geeignet, die Verbotstatbestände wirksam auszuschließen: Die „Besiedlungskontrolle“ ist zum einem auf jeden Fall von einer fachkundigen Person (dieser Hinweis fehlt in der Planzeichnung ist aber beispielsweise bei der Maßnahme Ersatzbrutmöglichkeiten aufgeführt) durchzuführen und bei Feststellung von aktuell genutzten Fortpflanzungsstätten sind zum anderen die Rodungsarbeiten in diesen Bereichen (einschließlich eines artspezifischen Wirkraums) einzustellen, so	Es liegt bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Es werden bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst oder können im Baugenehmigungsverfahren bearbeitet werden. Weitergehende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Den Belangen des Artenschutzes wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen. Die Hinweise zum Artenschutz beinhalten durchgehend eine ökologische Baubegleitung. Dies impliziert die fachliche Eignung der eigesetzten Personen. Sofern dies von Seiten des Landkreises anders beurteilt wird, erfolgt zur Klarstellung die Ergänzung der Bausteine durch den Hinweis einer „ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person“.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	dass das Schädigungsverbot nicht einschlägig werden kann (dieser Hinweis fehlt ebenfalls).	
	Ferner sind die Regelungen für die als Wald ausgewiesenen Bereiche zu überprüfen: Zunächst ist unklar, welche Flächen hier gemeint sind und ob die erwähnten Rodungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Plans stehen (analog zu den Rodungen außerhalb des Waldes) oder ob hier lediglich auf forstliche Pflegemaßnahmen in den zum Erhalt festgesetzten Waldflächen Bezug genommen wird. In der Planzeichnung sind zwar Waldabstandsflächen (5 m und 30 m) dargestellt und in der Begründung wird auf Waldabstandsflächen, auch entsprechende Ausnahmeregelungen innerhalb der WAstVO M-V (Waldabstandsverordnung M-V) verwiesen und dass ein Abstand von mindestens 5 m zu den Stellplätzen einzuhalten ist. Sofern hierzu Rodungen notwendig sind, die dann eindeutig im Zusammenhang mit dem B-Plan stehen und nicht dem Walderhalt oder der sonstigen Ziele des Waldgesetzes dienen, sind diese möglicherweise nicht als ordnungsgemäße Forstwirtschaft zu verstehen und daher möglicherweise von der Privilegierung des § 44 Abs. 4 BNatSchG ausgeschlossen. Sofern es sich nicht um derartige Rodungen handelt, ist der Hinweis möglicherweise überflüssig. Um im B-Plan die Festsetzungen bzw. Hinweise jedoch nachvollziehbar und somit auch umsetzbar zu formulieren, ist die Planzeichnung einschließlich Textteil aus Sicht der UNB in diesem Aspekt zu überarbeiten und nachvollziehbar darzustellen.	Die Waldflächen sind als solche im Bebauungsplan festgesetzt und deutlich erkennbar. Eine weitergehende Klarstellung ist demnach nicht erforderlich. Die Flächen des Waldes sind von der Planung nicht betroffen. Der genannte Hinweis zu den Gehölzrodungen dient hierbei der rechtlichen Klarstellung. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die gewählten Ausführungen nicht eindeutig sein sollten. Den Belangen des Artenschutzes wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.
	Die neu aufgenommene Maßnahme zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glasflächen wird so bestätigt. Hinsichtlich der Lichtemissionen sollten die Festsetzungen konkreter formuliert werden. Folgender Wortlaut ist hier z. B. eindeutiger: „Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne	Der Hinweis zur Minimierung von Lichtimmissionen wird um die Konkretisierung der Farbwahl ergänzt. Eine weitergehende Steuerung der nächtlichen Straßenbeleuchtung ist gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht erforderlich und zudem aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht pauschal umsetzbar.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (<2.700 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die nächtliche Straßenbeleuchtung ist zu reduzieren, indem mindestens jede 2. Straßenlaterne in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr ausgeschaltet bleibt." Im Hinblick auf die Schaffung von „Ersatzbrutmöglichkeiten für Haussperlinge müssen die neu angebrachten Nistkästen auch in der folgenden Brutzeit nutzbar sein. Hier können die länger andauernden Bauarbeiten jedoch möglicherweise diese „Kontinuität im räumlichen Zusammenhang" behindern, so dass die Anbringungsorte entsprechend abgesichert und mit der UNB abgestimmt sein müssen. Entsprechende Festsetzungen müssen mit in die Planzeichnung aufgenommen werden.	Die Straße Grünhufer Bogen ist als eine der Hauptverkehrsachsen der Hansestadt Stralsund jederzeit verkehrssicher zu gestalten. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Straßenbaulastträger. Der bestehende Hinweis zur Umsetzung von Ersatzbrutmöglichkeiten für Haussperlinge bei etwaigem Rückbau der Überdachungen im Bereich der Stellplatzanlage wird zur Klarstellung als textliche Festsetzung umformuliert.
	<u>Kataster</u> Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben: Planzeichnung Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Die Bezeichnung der Plangrundlage in der Begründung sollte mit der Bezeichnung auf der Planzeichnung übereinstimmen.	Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist der vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure aus Stralsund erstellte Lageplan unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand vom 02.09.2021. Diese Bezeichnung findet sich sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung.
	<u>Brand- und Katastrophenschutz</u> Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: ▪ Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; ▪ Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 192 m³/h ist in der weiteren	Die Zustimmung wird auf Ebene der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der späteren Genehmigungsplanung sind die genannten Hinweise zu berücksichtigen. Hierzu wird die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31.Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	
	<u>Abfallwirtschaft</u> Zur Sicherstellung eines reibungslosen Entsorgungsprozesses bitte ich Sie für die weitere Planung, bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straßen, Folgendes zu beachten: Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurück-stoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“ Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der	Die Stellungnahme wird auf Ebene der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Grundlegend handelt es sich bei der Fläche des Einkaufszentrums STRELAPARK um ein privates Baugrundstück. Die vorhandene und künftige Abfallentsorgung ist zwischen dem Vorhabenträger und dem zuständigen Ver- und Entsorgungsbetreiben geregelt. Eine Änderung dieser Vereinbarungen ist nicht geplant. Im Rahmen der späteren Umsetzung der Planung sind die genannten Hinweise zu berücksichtigen. Hierzu wird die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder –schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann. Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen. Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das: 1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. 2. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. 3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen). 4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen). Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der Paragraph 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu bzw. tauschen Sie den ggf. bestehenden gegen den nachfolgenden aktuellen Hinweis aus: „Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.“ Zusammenfassendes festgestelltes Ergebnis zur Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen: Unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen grundsätzlich keine Bedenken zu dem o.g. B-Plan. Zur Befahrbarkeit sind die vorgenannten Hinweise zu beachten und die betroffenen Anlagen entsprechend zu dimensionieren. Sollten die o.g. Vorgaben nicht erfüllt werden, kann es dazu kommen, dass ein Bereitstellungsplatz an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße für die jeweiligen Abfallbehälter angeordnet werden muss.	Der Hinweis wird entsprechend angepasst.
8	**Stadt Ribnitz-Damgarten** Stellungnahme vom: 01.12.2022	
	Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat den Entwurf des Bebauungsplanes eingesehen und beraten. Hiermit teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Ribnitz-Damgarten berührt werden. Im Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens wurde ermittelt, dass bezogen auf das Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten, hier insbesondere die Innenstadt,	Aufgrund der räumlichen Entfernung und der Nähe zu Rostock wird sich das Einzugsgebiet des STRELAPARKs nicht bis nach Ribnitz-Damgarten erstrecken. Dies zeigen auch die Kundenbefragungen im STRELAPARK. Dennoch wird die Stadt Ribnitz-Damgarten von dem Vorhaben betroffen sein, da sich das Einzugsgebiet des STRELAPARKs und das Marktgebiet des Ribnitz-Damgartener Einzelhandels in den Randbereichen überlagern. Verbraucher, die im östlichen Umland der Stadt Ribnitz-Damgarten leben und heute

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Umsatzverteilungswirkungen verbunden mit Umsatzrückgängen zu erwarten sind. Insofern wird der geplanten Erweiterungsabsicht des Einkaufszentrums nicht zugestimmt.	z.T. zur Stadt Ribnitz-Damgarten orientiert sind, werden sich künftig in Teilen in Richtung des STRELAPARKS umorientieren und somit dem Einzelhandel in der Stadt Ribnitz-Damgarten als Kunden verloren gehen. Obwohl die Stadt Ribnitz-Damgarten nicht im Einzugsgebiet liegt, wird der hier ansässige Einzelhandel also dennoch von dem Vorhaben betroffen sein. Dabei werden für die Innenstadt folgende Umsatzumverteilungswirkungen prognostiziert: ▪ Periodischer Bedarf = keine Auswirkungen ▪ Bekleidung/Schuhe = 0,7 Mio. € (6,7 %) ▪ Sport/Spiel/Hobby = Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle ▪ Elektronik = Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle ▪ Sonstige Hartwaren = 0,3 Mio. € (5,8 %) Spürbare Umsatzrückgänge werden somit nur in zwei Sortimenten zu erwarten sein. Umsatzrückgänge allein, sind für die Frage der städtebaulichen/raumordnerischen Verträglichkeit jedoch nicht ausschlaggebend. Weder das Baurecht noch das Raumordnungsrecht entfalten einen Konkurrenzschutz. Die prognostizierten Umsatzrückgänge sind nur dann von Relevanz, wenn sie in städtebauliche/raumordnerische Folgewirkungen umschlagen können. Dies ist dann der Fall, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht. Die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen lassen jedoch nicht erkennen, dass es hier zu Marktaustritten von Betrieben kommen könnte, in dessen Folge die Funktionsfähigkeit der Ribnitz-Damgartener Innenstadt substanziell beeinträchtigt werden könnte, zumal die Innenstadt und die hier ansässigen Magnetbetriebe einen funktionsfähigen und stabilen Eindruck machen, keine wesentliche Vorschädigung erkennen lassen und der örtliche Einzelhandel vom Tourismuspotenzial an der Ostseeküste profitieren kann. Damit ist für Ribnitz-Damgarten weder ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		zu erkennen noch wird § 2 Abs. 2 BauGB berührt, wonach sich die Gemeinden auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen können. Auch für das Bodden Center können mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, zumal hier in den vorhabenrelevanten Sortimenten nur fachmarktorientierte Anbieter ansässig sind, die auf die örtliche Grundversorgung ausgerichtet sind (Deichmann, Takko, Ernsting's) und mit dem STRELAPARK kaum im Wettbewerb stehen.
9	**Hansestadt Stralsund, Abt. Feuerwehr** Stellungnahme vom: 20.11.2022	
	Seitens der Brandschutzdienststelle gibt es zum o. g. Bebauungsplan - Stand: August 2022 - zu der Stellungnahme vom 31.12.2021 - s. Anhang - keine weiteren Ergänzungen. Bezug der Stellungnahme im aktuell vorliegenden Bebauungsplan - Stand: August 2022 - unter Punkt 4.4.5 zu finden.	
	Stellungnahme vom 31.12.2021: *Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zum Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark"- Ämterbeteiligung zum Vorentwurf vom 16.12.2021* *Vonseiten der Berufsfeuerwehr ergeben sich zum „Bebauungsplan Nr. 70.1" folgende Punkte: In „Begründung zum Vorentwurf":* *Zu* *4.3.2 Maß der baulichen Nutzung* *4.3.5 Verkehrsflächen* *Gebäude über 8 m Brüstungshöhe benötigen bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Drehleiter der Feuerwehr eine Aufstellfläche nach der Verwaltungsvorschrift über Flächen für die Feuerwehr (DIN 14090).* *Sind diese Stell- und Anleiterflächen auch auf öffentlichen Verkehrswegen, dürfen diese nicht durch Bäume, KFZ*	Die Stellungnahme wird auf Ebene der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der späteren Genehmigungsplanung sind die genannten Hinweise zu berücksichtigen. Hierzu wird die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Parkplätze oder andere Gegenstände verbaut werden. Vorgesehene Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsdienst sollten entsprechend durch gekennzeichnete Parkflächen bzw. Kennzeichnung von frei zu haltenden Flächen freigehalten werden.	

Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Hinweis: Der Abwägungsvorschlag enthält nur Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf, welche sich nicht zum Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geäußert haben.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** Stellungnahme vom: 19.05.2022	
	…, 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 desjetzigen 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 Zustimmung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird positiv zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die Entwicklung des Strelaparks nahm bei der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandels-konzeptes 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 Einzelhandels-betriebe und Verkaufsstätten des Einkaufszentrums darf 22.500 m² nicht überschreiten. Dabei handelt es sich sowohl um zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente. In beiden Bebauungsplänen 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 fest-gestellt 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	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	den Zielen 4.3.2 (5) und (6) bestätigt werden. Dem Vorhaben stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.	
17b	**Vodafone Deutschland GmbH** Stellungnahme vom: 19.01.2022	
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagenbei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	Auf Ebene der Bauleitplanung wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Zuge der späteren Erschließung. Die Stellungnahme wird zu diesem Zwecke dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.
27	**Gemeinde Kramerhof** Stellungnahme vom: 14.01.2022	
	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof hat zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ keine Anregungen vorzubringen. Der Beschluss ist registriert unter der Beschlussnummer: 006-01-22 vom 11.01.2022.	Die Zustimmung der Nachbargemeinde wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28b	**Gemeinde Neuenkirchen** Stellungnahme vom: 25.01.2022	
	Beschluss: Die Gemeindevertretung von Neuenkirchen beschließt, gegen den B-Plan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund folgende Anregungen und Hinweise vorzubringen. Begründung / Stellungnahme: Gemeinschaftlich mit der Gemeinde Kramerhof und dem Eigentümer des Centers plant die Hansestadt Stralsund die Erweiterung und planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums STRELAPARK. Das Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von rd. 17.000 m², verteilt auf 30 Einzelhandelsbetriebe und einer Reihe von Komplementärnutzungen, befindet sich seit 1995 am Standort und stellt neben der Altstadt der Hansestadt Stralsund den bedeutendsten Einzelhandelsstandort der Region dar. Geplant ist eine Erweiterung des STRELAPARKS um bis zu 5.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente mit Schwerpunkt im modischen Bedarf. Darüber hinaus soll in geringem Umfang auch das Angebot an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgebaut werden und zusätzliche Flächen für Dienstleister und Gastronomie geschaffen werden. Mit der Erweiterung und Fortentwicklung des Einkaufszentrums STRELAPARK soll dieser als attraktives Nebenzentrum mit regionaler Anziehungskraft gestärkt werden.	Die Sachdarstellung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen
	Mit der Planung der Hansestadt Greifswald werden mit dem Gewerbegebiet an den Marktflecken auch Belange der Gemeinde Neuenkirchen berührt. Die Frist zur Stellungnahme endet am 28.01.2022. Die Abstimmung lt. Beschlussvorlage ergab:	Die inhaltliche Argumentation der Gemeinde ist nachfolgend aufgeführt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	13 Mitglieder gesamt 11 davon anwesend 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Stimmenthaltungen Von der Beratung und Abstimmung nach § 24 Kommunalverfassung M-V ausgeschlossen war/en: keiner	
	<u>Stellungnahme (Anlage)</u> Mit dem Bebauungsplan Nr. 70.1 plant die Hansestadt Stralsund die Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums STRELAPARK. Das Einkaufszentrum mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 17.000 m² soll um bis zu 5.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die Hansestadt bezieht sich in der Planung auch auf das Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), das Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern definiert. Dessen ungeachtet wird die Gemeinde Neuenkirchen als Greifswalds unmittelbare Nachbargemeinde und Standort eines Fachmarktzentrums nicht um eine Stellungnahme gebeten. Um mögliche Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf die städtebaulichen Strukturen in Stralsund und auf die Kommunen im überörtlichen Einzugsgebiet zu untersuchen, wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt (Dr. Lademann & Partner: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung, 30.03.2021, Hamburg). Im Gutachten wird u.a. dargestellt, dass nach realisierter Erweiterung Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet des Oberzentrums zum STRELAPARK stattfinden können. Für das Segment Bekleidung/Schuhe liegt diese Quote beim für die Gemeinde Neuenkirchen relevanten Fachmarktzentrum „Marktkauf-Center Neuenkirchen“ bei -6,3%. Die Kaufkraftabflüsse im Segment Sport/ Spiel/Hobby werden mit -9,0% und im	Eine Aufsummierung der für die einzelnen Standorte in Greifswald/Neuenkirchen prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten und die daraus erfolgte Ableitung, dass der kritische 10 %-Schwellenwert überschritten sei, ist methodisch nicht zulässig. Die Umsatzumverteilungsquote beschreibt für jeden Standort, wie hoch der Anteil des Umsatzes ist, der am jeweiligen Standort durch die Vorhabenrealisierung verloren gehen wird. Möchte man die Gesamtbelastung für den Einzelhandel in Greifswald/Neuenkirchen ermitteln, so müssten die absoluten Umsatzrückgänge an den einzelnen Standorten zusammengezählt werden und den ebenfalls für die einzelnen Standorte zusammengerechneten Bestandsumsätzen gegenübergestellt werden. An der Betroffenheit der einzelnen Standorte ändert dies nichts. Nach § 2 Abs. 2 BauGB können sich die benachbarten Gemeinden zwar auch auf ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktionen berufen. Ein Verstoß gegen § 2 Abs. 2 BauGB ist aber ebenfalls nicht erkennbar. Der Elisenpark ist im Einzelhandelskonzept als autoorientierter „Sonderstandort Fachmarktzentrum Elisenpark“ eingestuft, dem im Konzept eine erhebliche Konkurrenzwirkung zur Innenstadt attestiert wird. Genauso wird im Konzept auch das Marktkauf-Center eingestuft. Ein wesentlicher Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung wird diesen Standorten auch nicht beigemessen. Insofern bleiben die Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf diese beiden Standorte ohne städtebauliche Relevanz. Die prognostizierten Umverteilungsquoten lassen aber ohnehin nicht erkennen, dass es hier zu vorhabeninduzierten Marktaustritten kommen könnte, die die Funktionsfähigkeit dieser beiden Fachmarktstandorte in Frage stellen würde.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Segment Elektronikartikel mit -5,7% angegeben. Einzeln betrachtet liegen diese errechneten Umverteilungsquoten unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert, der als Indiz für negative Auswirkungen zählt. Für den gesamtstädtischen Einzelhandelsstandort Greifswald inklusive Sonderstandort Neuenkirchen liegen die quantifizierbaren Kaufkraftabflüsse addiert oberhalb der 10%-Schwelle und sind damit im kritischen Bereich nachweisbar. Dadurch werden die Belange der Gemeinde Neuenkirchen durch die Planungsziele des B-Plans Nr. 70.1 negativ berührt	Der Fachmarktstandort in Neuenkirchen stellt jedoch keinen zentralen Versorgungsbereich dar und fällt damit nicht unter das Beeinträchtigungsverbot. Neuenkirchen ist keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen. § 2 Abs. 2 BauGB billigt zwar allen von der Planung betroffenen Gemeinden ein Recht auf interkommunale Abstimmung zu, durch Satz 2 wird den Zielen der Raumordnung aber eine subjektiv-rechtliche Richtung beigegeben. Ohnehin lassen die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen auf Neuenkirchen aber auch nicht erwarten, dass es hier zu vorhabeninduzierten Marktaustritten von Betrieben kommen könnte, die die Funktionsfähigkeit/Versorgungsfunktion des Fachmarktstandorts rund um das Marktkauf SB-Warenhaus gefährden könnten. Vielmehr sind die Auswirkungen auf die Gemeinde Neuenkirchen rein wettbewerblicher Natur und haben keine städtebauliche/raumordnerische Relevanz.
63	**Hansestadt Stralsund Amt für Wirtschaftsförderung/ Stadtmarketing** Stellungnahme vom: 07.01.2022	
	Das Amt 80 stimmt den benannten Zielen der o.g. B-Planung zu, weil sie den Einzelhandelsstandort Stralsund weiter stärken wird und ein wichtiger Standortfaktor gestärkt werden kann. Dazu gibt es folgende Anmerkungen: 1. Das Vorhaben stimmt mit den Vorgaben bzw. Zielen der Raumordnung und dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund überein. 2. Die Planung entspricht dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot, dem städtebaulichen Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot. 3. Die möglichen Auswirkungen der Erweiterung des Strelaparks, auch hinsichtlich der Stralsunder Altstadt sind in einem Verträglichkeitsgutachten geprüft. Hier sind	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Aussagen getroffen worden, ob und in welcher Art sich Auswirkungen auf die Altstadt ergeben und wie diese kompensiert werden könnten. Hieraufist hinsichtlich der Altstadtentwicklung ein besonderes Augenmerk zu legen, um eventuellen zukünftigen negativen Entwicklungen entgegen wirken zu können. 4. Die Betrachtung der geplanten Erweiterung, welche im o.g. B-Planverfahren 70.1 geregelt wird und der eigenständige B-Plan 19 der Gemeinde Kramerhoffür den Bestand des Strelaparks sind als ein Gesamtvorhaben bewertet worden. 5. Den Empfehlungen der Gutachter hinsichtlich der Reduzierung in den Sortimenten wurde in den Festlegungen des B-Planes entsprochen. - Schuhe/Lederwaren (von 3.500 m² auf 3.200 m² VK) - Sport/Spiel/Hobby (von 800 m² auf 500 m² VK) - Teilsortiments Hausrat/GPK innerhalb der Gruppe Sonstige Hartwaren auf 1.000 m² VK 6. Die Rückholung von bisherigen regionalen und überregionalen Kaufkraftabflüssen an den Standort Stralsund wird den gesamten Einzelhandelsstandort stärken. Damit wird die Einzelhandelszentralität für Stralsund weiter steigen.	

Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.	**Stellungnahme Öffentlichkeit 01** Stellungnahme vom: 22.11.2022	
1.1.	Die Volksbank und der Zugang zur Volksbank nach Schließung des Strelaparks sollen erhalten bleiben. Zugang von außen ist wichtig!	In planungsrechtlicher Hinsicht ist die Gestaltung der Zugangssituation einzelner Betriebe im Einkaufszentrum und deren Öffnungszeiten nicht geregelt. Gleichwohl ist von Seiten des Vorhabensträgers keine Änderung der aktuellen Situation angedacht. Die Volksbank hat heute einen Außenzugang, welcher auch mit der vorliegenden Planung erhalten bleiben soll. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.
1.2.	Parkmöglichkeiten für Auto mit Anhänger sollen gegeben sein - Fahrzeuge mit Anhänger kommen nicht ins Parkhaus rein - Stellplätze für vorwärts rein und vorwärts wieder rausfahren sollen vorhanden sein	Planungsrechtlich ist eine Steuerung einzelner Stellplätze für Fahrzeuge mit Anhängern nicht möglich und auch nicht beabsichtigt. Die Anregungen zur Gestaltung der Stellplätze wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.
2.	**Stellungnahme Öffentlichkeit 02** Stellungnahme vom: 29.11.2022	
	Sehr geehrte Damen und Herren, ich mache erhebliche Einwendungen gegen den Beschluss des Bebauungsplanes geltend, die in verschiedenen nachfolgenden Punkten und insbesondere in ihrer Gesamtbewertung zur Rechtswidrigkeit des geplanten Bebauungsplanes führen.	
	1. In der Regel wird ein Bebauungsplan aufgestellt, weil die Stadt eine bestimmte Nutzung haben möchte. Der hier anstehende Bebauungsplan soll aufgestellt werden, weil der Strelapark-Investor und die Gemeinde Kramerhof dies wollen. Die Hansestadt Stralsund hat sich hier in einem Gebietsände-	Gemäß dem politisch beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund aus 2021 ist es ein erklärtes interkommunal abgestimmtes Ziel der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof, dass der Strelapark die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund unterstützen soll. Eine Erweiterung

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	rungsvertrag zur Aufstellung verpflichtet – bei Nichtzustandekommen ist eine kostenaufwändige Rückabwicklung vereinbart. Es erscheint fraglich, ob hier noch eine freie Abwägungsmöglichkeit gegeben ist.	des Strelaparks wird im Einzelhandelskonzept ausdrücklich als Entwicklungsziel benannt; dies entspricht auch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof. Der derzeit noch gültige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kramerhof aus dem Jahr 1993 enthält außer der Begrenzung auf 17.000 m² Gesamtverkaufsfläche (davon max. 12.000 m² innenstadtrelevante Sortimente) keine Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher auch dazu, die Entwicklung des Strelaparks im Hinblick auf die einzelnen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gezielter steuern zu können. In dem zwischen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof geschlossenen Gebietsänderungsvertrag hat sich die Hansestadt weder gegenüber dem Investor noch der Gemeinde Kramerhof verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen. Es wurde lediglich die Absicht dies zu tun beschrieben und das Einverständnis der Gemeinde Kramerhof mit dieser Absicht bestätigt. Im Falle einer etwaigen Rückeingliederung der Flächen in das Gemeindegebiet Kramerhof entstehen der Stadt keine Aufwendungen, die sie zur Planaufstellung „zwingen“. Sie ist und bleibt bei ihrer Entscheidung völlig frei.
	2. Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Laut Landesraumentwicklungsprogramm MV 2016 ist ein Einzelhandelsstandort dann städtebaulich integriert, „wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist.“ Beim Gelände des Strelaparks handelt es sich nach wie vor um einen „nicht-integrierten Standort“, an dem das geplante Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist.	Für die Bewertung des Integrationsgebots sind die einzelhandelsrelevanten Festlegungen im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 maßgeblich. Unter Ziffer 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte heißt es unter Nummer 3: „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“ Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund aus 2021 weist den Standort des Strelaparks als Nebenzentrum und damit als zentralen Versorgungsbereich aus und legitimiert den Standort somit für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Der Standort befindet sich auch innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs und weist im näheren

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Umfeld wesentliche Wohnanteile auf, von denen der Standort aus fußläufig erreichbar ist und verfügt über eine angemessene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Standort des Strelaparks ist damit im Sinne der Landesplanung als städtebaulich integriert zu bewerten.
	3. Entscheidend aber ist, dass dieser Bebauungsplan der Stadt nicht nur nicht nützt, sondern massiv schadet. Dass das so sein wird, räumen selbst die Befürworter ein. Da heißt es: „Die Innenstadt hat sich gut entwickelt." Das kann doch nur heißen, dass man ihr Einbußen zumuten und antun darf. Dabei sind die im Einzelhandelskonzept dargestellten Umsatzzuwächse der Altstadt in den letzten Jahren notwendige Nachhol- Effekte gegenüber einer Ausgangslage von bundesweit schlechtester Kaufkraftbindung.	Laut den Zahlen aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept konnte die Innenstadt seit 2006 fast 5.000 m² Verkaufsfläche dazugewinnen und präsentiert sich aktuell als ein attraktiver und leistungsfähiger Einzelhandelsstandort, der sich in den letzten Jahren gut entwickelt hat. Im Vergleich zum Vor-Corona-Niveau ist die Verkaufsfläche weitgehend stabil geblieben. Die Leerstandsquote liegt nur bei 6 % und weist auf keine strukturelle Leerstandsproblematik hin, zumal sich die Leerstände vor allem auf Kleinflächen in Nebenlagen konzentrieren. Insofern lässt sich für die Innenstadt auch keine Vorschädigung erkennen, die eine besonders sensible Bewertung des Strelapark-Vorhabens erfordert hätte. Die Innenstadt ist funktionsfähig aufgestellt und reagiert somit auch robuster gegen wettbewerbliche Entwicklungen. Warum die Stralsunder Innenstadt die bundesweit schlechteste Kaufkraftbindung aufweisen soll, kann nicht nachvollzogen werden. Eher das Gegenteil ist der Fall. So profitiert die Innenstadt von der oberzentralen Versorgungsfunktion Stralsunds für ein sehr ländlich geprägtes Umland und verzeichnet eine erhebliche Kaufkraftbindung aus dem Umland. Nach den Ergebnissen der im Rahmen der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzepts durchgeführten Verbraucherbefragung rangiert die Altstadt unter den Bewohnern der Region als Einkaufsort praktisch in allen Warensortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches auf Platz 1 und konnte hier seit 2006 deutlich an Stellenwert zulegen. Dies korrespondiert mit der positiven Einschätzung der Händler im Rahmen der in o.g. Zusammenhang durchgeführten Händlerbefragung. Hinzukommt das touristische Nachfragepotenzial. So hat sich der Touristenanteil in der Stralsunder Altstadt nach den Befragungsergebnissen zuletzt auf 36 % mehr als verdoppelt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	4. Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept ist Aufgabe des sogenannten Nebenzentrums Strelapark die „Unterstützung des Hauptzentrums Altstadt Stralsund durch ergänzende Angebote, die in der Altstadt nicht realisiert werden können." Dies ist bei den geplanten zentrenrelevanten Angeboten offensichtlich jedenfalls nicht durchgängig gegeben – in der Begründung des Bebauungsplanes wird dies an keiner Stelle erwähnt, geschweige denn nachgewiesen. Insoweit verstößt der Bebauungsplan gegen das Regionale Einzelhandelskonzept und ist auch deshalb rechtswidrig.	Aufgrund der Kleinteiligkeit der historischen Bebauungsstrukturen ist es nicht möglich, ein Einkaufszentrum wie den Strelapark auf der Altstadtinsel zu integrieren. Dies gilt sowohl für das Einkaufszentrum als Ganzes als auch im Hinblick auf die im Strelapark vertretenden Fachmarktkonzepte wie Media Markt oder Little John Bikes oder das Famila SB-Warenhaus, die aufgrund ihrer großen Verkaufsflächenanforderungen kaum in die kleinteilige und unter Denkmalschutz stehenden Struktur der Altstadt zu integrieren wären. Der Strelapark sichert also die Entwicklungsmöglichkeiten oberzentrentypischer Angebotsformate, die in die kleinteilige Altstadt nicht zu integrieren sind und leistet somit eine „unterstütze Funktion. Der Strelapark ist im Bestand auf 17.000 m² Verkaufsfläche zulässig und vorhanden. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundene Erweiterungsmöglichkeit soll einerseits der zukunftsfähigen Bestandssicherung und andererseits der Steuerung der Einzelsortimente im Einkaufszentrum dienen. Die Verträglichkeit würde in der Auswirkungsanalyse betrachtet und unter Berücksichtigung der empfohlenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen bestätigt. Mit der angestrebten Erweiterung soll das Profil des Einkaufszentrums grundsätzlich beibehalten werden. Gewisse Angebotsüberschneidungen zur Innenstadt können dabei naturgemäß nicht vollständig ausgeschlossen werden. Allerdings verfügt die multifunktional und insgesamt eher durch kleinteilige Fachgeschäfte und Kaufhäuser geprägte Innenstadt mit ihrer hohen städtebaulichen Qualität und der hohen Aufenthaltsqualität über ein deutlich anderes Profil als der weitgehend auf das Einkaufen in Fachmärkten (typischer Versorgungseinkauf) fokussierte Strelapark und hebt sich damit deutlich vom Einkaufszentrum ab. Ein Verstoß gegen das Regionale Einzelhandelskonzept ist nicht gegeben. Die geplante Erweiterung ist im Konzept konkret aufgegriffen worden mit der Forderung, eine solche über eine Verträglichkeitsstudie auf ihre städtebauliche Verträglichkeit mit dem Hauptzentrum zu überprüfen, was mit der Vorlage des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		erfolgt ist. Weiter heißt es, um die angestrebte und städtebaulich verträgliche unterstützende Funktion der Altstadt überhaupt gewährleisten zu können, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente auf Basis der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens festsetzt, wozu das hier relevante B-Plan-Verfahren dient.
	5. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist laut Landesraumentwicklungsprogramm MV 2016 … „nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden." Dem Regionalen Einzelhandelskonzept zufolge sind „negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt … dabei in jedem Fall auszuschließen." Es heißt dort zudem: „Da die zentrenrelevanten Sortimente (v.a. Bücher, Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektroware) besonders online-affin sind, soll der Entwicklung und Stärkung der Stralsunder Innenstadt ein besonders hoher Stellenwert zukommen." Und weiter: „Für eine verstärkte Profilierung des Einzelhandelsstandortes Altstadt Stralsund sollten zusätzliche Anbieter neben erhöhten Profilierungschancen auch eine regionale Magnetfunktion aufweisen. …. Insbesondere die Ansiedlung von Betrieben mit jüngerer Mode sollte weiter verfolgt werden, um diese wichtige Kundengruppe neben weiteren Zielgruppen an den Standort zu binden."	Das für die raumordnerische Bewertung des Vorhabens maßgebliche Landesraumentwicklungsprogramm MV 2016 führt unter Ziffer 4.3.2 (2) als zwingend zu beachtenden Ziel der Raumordnung aus, dass Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig sind, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Stralsund ist als Oberzentrum ausgewiesen und verfügt über einen sehr weiträumigen oberzentralen Verflechtungsbereich. Es ist unstrittig, dass das Vorhaben dem Funktionsumfang eines Oberzentrums entspricht und der Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten wird. Dies gilt im Übrigen nicht nur für Vorhaben außerhalb der Innenstadt, sondern für jegliche Vorhaben. Zur Prüfung, ob das Vorhaben die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche mehr als unwesentlich beeinträchtigen könnte, ist auf Verträglichkeitsgutachten zu verwiesen, was dem Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Innenstadt im Sinne einer vorhabeninduzierten Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bescheinigt. Damit wird auch der Zielsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzepts entsprochen, nach dem negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt auszuschließen sind.
	6. Das genaue Gegenteil wird hier geplant: Nach Prognosen des Büro Dr. Lademann & Partner resultieren aus	Zunächst sei daraufhin gewiesen, dass sich die Umsatzrückgänge in der Aufsummierung für die einzelnen Sortimente nicht auf 7,3 Mio. €, sondern auf 6,8 Mio. € belaufen, da die Flächen in den Sortimenten Bekleidung/

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	der Strelapark-Erweiterung folgende Umsatzverluste der Altstadt: ▪ periodischer Bedarf zwischen 3 und 5% ▪ Bekleidung/Schuhe zwischen 3 und 9 % ▪ Sport/Spiel/Hobby zwischen 4 und 12 % ▪ Elektrobedarf zwischen 6 und 7,5 % ▪ Sonstige Hartwaren zwischen 3 und 8 %, die sich in der Summe auf 7,3 Mio Euro/Jahr belaufen werden. Der Handelsverband Deutschland (HDE) befürchtet die Schließung von bis zu 50.000 Geschäften. Die Kommunalen Spitzenverbände sprechen von einem grundlegenden Wandel der Innenstädte. Selbst Gutachter Dr. Lademann geht für den Zeitraum 2019 bis 2024 von erheblichen Umsatzrückgängen im stationären (Nonfood-)Einzelhandel aus. Unabhängig von Prozentzahlen dürfte deshalb – insbesondere in Zeiten einer zurückgehenden Wirtschafts- und Kaufkraft (Wohlstandsverlust!) – schon die geplante (!) Inkaufnahme von zusätzlichen Umsatzeinbußen für die Altstadt ein Abwägungsfehler sein, der zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führt. Für viele kleinere Läden sind schon wenige Prozente Kaufkraftabfluss existenzgefährdend. Mit ihrem Verschwinden schwindet auch die Attraktivität und Überlebensfähigkeit der Altstadt. Dies umso mehr, wenn Gutachter Dr. Lademann davon spricht, durch „Marktaustritte von Wettbewerbern“ könne von einem geringeren Einzelhandelsbesatz in der Stralsunder Innenstadt ausgegangen werden. So stellt die Rechtsprechung ostdeutscher Oberverwaltungsgerichte fest, dass in ostdeutschen Städten schon	Schuhe und Spiel/Sport/Hobby gemäß den Empfehlungen des Gutachtens reduziert werden. Zudem wurde im Gutachten ein sogenannter sektoraler Worst-Case geprüft, der für jedes Sortiment eine Maximalauslastung der zulässigen Fläche unterstellt und somit die maximal mögliche Umsatzumverteilung ermittelt. Aufgrund der „Deckelung“ der Erweiterungsfläche auf 5.500 m², ist es jedoch nicht möglich, dass jedes Sortiment voll ausgeschöpft werden kann. In der Aufsummierung der zulässigen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen ergibt sich ein Wert von deutlich mehr als 5.500 m². Insofern können die für die Altstadt ermittelten Umverteilungswirkungen auch nicht aufsummiert werden und werden tatsächlich geringer ausfallen als 6,8 Mio. €. Durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzrückgänge in der Altstadt allein stellen noch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot dar, sondern sind zunächst als rein wettbewerbliche Effekte einzuordnen. Auch Marktaustritte einzelner Betriebe führen nicht unmittelbar zu einer städtebaulichen/ raumordnerischen Beeinträchtigung. Ein Vorhaben lässt erst dann städtebaulich relevante schädliche Auswirkungen erwarten, wenn es die Funktionsfähigkeit der Innenstadt so nachhaltig stört, dass sie diese ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben oder für die maßgeblichen Magnetbetriebe so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Altstadt droht. Als Indiz für solche schädliches Auswirkungen wird regelmäßig auf eine Umsatzumverteilungsquote von 10 % abgestellt. Je nach konkreter Ausgangslage können aber auch bereits Umsatzrückgänge von weniger als 10 % zu schädlichen Auswirkungen führen oder Umsatzrückgänge von mehr als 10 % keine schädlichen Auswirkungen zur Folge haben. Die im Gutachten ermittelten Umsatzumverteilungsquoten liegen nach Berücksichtigung der Reduzierungsempfehlungen durchweg unterhalb von 9 %. Da für die Innenstadt auch

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	3% Kaufkraftrückgang raumordnerisch relevant sind. Dafür, dass dies durch zunehmende gastronomische und/oder kulturelle Angebote ausgeglichen werden könnte, gibt es keinerlei Hinweise.	keine Vorschädigung festzustellen ist, die bereits bei deutlich weniger als 10 % kritische Auswirkungen erwarten ließe, liegt hier kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot vor. Zu den wesentlichen Magnetrieben der Stralsunder Innenstadt zählen insbesondere P&C, H&M, C&A, Olymp & Hades und das Kaufhaus Jesske. Diese befinden sich allesamt in der am stärksten frequentiertesten und am dichtesten besetzten A-Lage der Innenstadt (Ossenreyerstraße). Zudem sind alle Anbieter leistungsstark aufgestellt und weisen eine gute Marktperformance auf. Bis auf Olymp & Hades verfügen alle Magnetbetriebe über eigene Onlineshops und sind z.T. auch auf Online-Marktplätzen aktiv. Als Modeanbieter profitieren zudem alle Magnetbetriebe in besonderem Maße von den Touristenströmen in der Altstadt. Ein vorhabeninduzierter Marktaustritt von Magnetbetrieben kann daher angesichts der prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen ausgeschlossen werden. Zwar kann es zu vereinzelten Marktaustritten kommen und auch Flächenverkleinerungen sind als Folgewirkung der Umsatzverlagerungen in den Online-Handel nicht auszuschließen. Dass sich hieraus eine strukturelle Leerstandsproblematik entwickeln könnte, ist jedoch unwahrscheinlich. Mit Stand Juni 2022 stehen nur 12 Flächen in der Innenstadt leer. Größere Leerstände wie z.B. die ehemals von New Yorker genutzte Fläche waren aufgrund der Lagequalität nur temporärer Natur – Schneider Moden mit den Marken S‘Oliver, Cecil und Street sind hier kürzlich eingezogen. Bei den Leerständen handelt es sich fast ausschließlich um Kleinflächen. Nach den Angaben aus dem SUR-Einzelhandelskonzept standen 2018 etwa 20 Flächen leer (9 % der Ladenlokale). Die Leerstandsquote ist damit in den letzten Jahren sogar gesunken – viele Flächen wurden umgenutzt. Auch perspektivisch kann davon ausgegangen werden, dass leer fallenden Flächen zumindest teilweise umgenutzt werden können, so dass kein Attraktivitätsverlust der Innenstadt droht. Das Wegbrechen ganzer Sortimente/Branchen steht ebenfalls nicht zu befürchten. Im Segment Bekleidung/Schuhe verfügt die In-

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		nenstadt über ein breites und ausdifferenziertes Angebot, welches sowohl bezogen auf die Anzahl der Betriebe als auch bezogen auf die Verkaufsflächen das Angebot im Strelapark auch perspektivisch deutlich übertreffen wird, selbst wenn es zu vereinzelten Marktaustritten kommen wird. Über ein relativ geringes Angebot verfügt die Innenstadt in den Segmenten Spiel/Sport/Hobby und Elektro/ Technik. Hier sind allerdings auch nur geringfügige Erweiterungen vorgesehen von bis zu 400 m² bei Elektro/Technik und bis zu 500 m² bei Spiel/Sport/Hobby. Eine maßgebliche Umlenkung der heute schon bestehenden Einkaufsorientierungen in diesen Sortimenten ist daher nicht zu erwarten. Um zumindest ein Mindestmaß an Anbietern in der Innenstadt vorzuhalten, wurde die Erweiterungsfläche bei Spiel/ Sport/Hobby ganz erheblich von 800 m² auf 500 m² reduziert. Bei Elektro/Technik waren ohnehin nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten. Insgesamt kann also ausgeschlossen werden, dass die Innenstadt ihre Versorgungsfunktion hinsichtlich einzelner Sortimente/Branchen verlieren wird. Dass die Rechtsprechung ostdeutscher Oberverwaltungsgerichte in ostdeutschen Städten schon 3 % Kaufkraftrückgang für raumordnerisch relevant hält, bleibt unbelegt. Und selbst wenn ein OVG so entschieden haben sollte, kommt es stets auf die Situation im Einzelfall und die konkrete Ausgangsage an, die im Fallen der Stralsunder Innenstadt eben nicht darauf schließen lässt, dass bereits ein Umsatzrückgang von deutlich weniger als 10 % als kritisch einzustufen ist.
	7. Selbst die Begrenzung der prognostizierten Kaufkraftabflüsse durch vorgeschlagene Verkaufsflächenbegrenzung für die jeweiligen Sortimente wird kaum gelingen: Bundesweite Erfahrungen belegen, dass Sortimentsbeschränkungen regelmäßig nicht eingehalten werden und kaum wirksam kontrolliert und durchgesetzt werden können. Dies hier umso mehr, als diese Beschränkungen Bebauungsplan-übergreifend für das Gebiet zweier Kommunen angewendet werden sollen.	Die Verkaufsflächenbegrenzungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, der wiederum als Satzung beschlossen wird und eine verbindliche Rechtnorm darstellt. Die Einhaltung der Festsetzungen kann überprüft und ein festgestellter Verstoß gegen die Festsetzungen auch geahndet werden. Das Verkaufsflächenfestsetzungen bundesweit nicht eingehalten werden, stellt eine nicht belegte Behauptung dar und kann nicht bestätigt werden. Eine wirksame Kontrolle ist möglich und kann von Betroffenen auch eingefordert werden.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	8. Völlig unbeachtet und damit Abwägungsfehler ist bei der gesamten Planung der Strukturwandel des Einzelhandels durch die Auswirkungen des Online-Handels, die die hier vorgesehene Schwächung der Altstadt noch verstärken dürfte.	Das Gutachten setzt sich gleich zu Beginn sehr ausführlich mit der Entwicklung des Online-Handels auseinander und stellt die Prognosen zur weiteren Entwicklung des Online-Handels und die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel dar. Die dynamische Entwicklung des Online-Handels, die durch die Corona-Pandemie einen zusätzlichen Wachstumsschub erfahren hat, ist insofern berücksichtigt worden. Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass die Altstadt Stralsunds aber noch vergleichsweise gute Chancen hat, sich im Wettbewerb mit dem Online-Handel zu behaupten. Dafür sprechen vor allem die hohe städtebauliche Qualität und die hohe Aufenthaltsqualität, die für eine ansprechende Einkaufsatmosphäre sorgen und auch einen gewissen Erlebniswert bietet. Dazu trägt auch das vielfältige Angebot an handelsergänzenden Nutzungen bei (Gastronomie, Freizeit/Kultur etc.). Als UNESCO-Weltkulturerbe ist die Innenstadt vor allem auch bei Touristen ein starker Anziehungspunkt. Dies sind genau die Attribute, die dazu beitragen, dass sich ein Einzelhandelsstandort vom Online-Handel abheben und behaupten kann.
	9. Wenn der Gutachter für den zu erwartenden Markteintritt des Erweiterungsvorhabens im Jahr 2024 von einer Normalisierung der derzeit höchst angespannten Lage im stationären Nonfood-Einzelhandel ausgeht, erscheint dies angesichts der allgemeinen Wirtschaftslage als reines, durch keinerlei Fakten unterlegtes Wunschdenken, das die hier vorliegenden Abwägungsfehler in keiner Weise heilen kann.	Die aktuelle wirtschaftliche Lage (Inflation, Energiekrise, Fachkräftemangel etc.) belastet den Handel aktuell und in den nächsten Monaten zweifelsfrei. Allerdings ist davon nicht nur der innerstädtische Einzelhandel betroffen, sondern der Einzelhandel insgesamt – also auch der Strelapark und durchaus auch der Online-Handel. Nach derzeitigem Stand wird das Erweiterungsvorhaben kaum vor 2024/25 marktwirksam werden. Ob die schwierigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel tatsächlich bis 2025 anhalten, muss in Frage gestellt werden. Das ifo-Institut hat seine Konjunkturprognosen für die Jahre 2022 und 2023 zwar nach unten angepasst und kommt im Hinblick auf die privaten Konsumausgaben für 2022 auf +4,0 % und für 2023 auf -1,9 %. Bereits für 2024 wird aber wieder ein Wachstum von +2,0 % prognostiziert, welches die Rückgänge in 2023 kompensieren würde (das Jahr 2025 liegt noch außerhalb des Prognosehorizonts des ifo-Instituts). Selbst unter Berücksichtigung der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen die

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Prognosen der Wirtschaftsinstitute nicht erwarten, dass die Konsumausgaben im Jahr 2025 unterhalb des dem Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsniveaus liegen werden. Insofern dürfte das Gutachten seine Aussagekraft auch unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen behalten.
	10. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch die Gutachter herausgestellt, dass durch einen zu erwartenden Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials von etwa 6 Mio. € (wovon vor allem die Altstadt profitieren werde) ein signifikanter Teil der möglichen Umverteilungswirkungen von rd. 7,3 Mio € durch steigende Touristenzahlen kompensiert werden könne. Bei diesen Einschätzungen ist zu berücksichtigen, dass das Gutachten vom März 2021 stammt, also in keiner Weise die aktuellen Entwicklungen aufgreifen kann und deshalb für eine aktuelle Bewertung kaum brauchbar ist. So ist festzuhalten, dass die Tourismuszahlen deutlich zurückgehen statt wie vom Gutachter prognostiziert zu wachsen. Die Ostseezeitung berichtet unter dem 23.11.22: „Die touristische Hochsaison ist dieses Jahr in MV schwächer ausgefallen als 2021. Im Juli zählte das Statistische Landesamt 7,5 Prozent weniger Übernachtungen und im August 11,3 Prozent weniger als im Jahr zuvor." In Stralsund selbst berichtet die Tourismuszentrale von einem drastischen Schrumpfkurs (Ostseezeitung vom 12.10.2022). Die Zahl der Übernachtungen im ersten Halbjahr sei gegenüber 2019 um über 37 Prozent oder fast 100.000 zurückgegangen. Auch die Bettenkapazität sei um fast 15 Prozent gesunken. Dies dürfte nicht mehr wie in den Vorjahren Corona bedingt sein, sondern auf der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beruhen – Inflation, Energiekrise, „Zeitenwende". Es erscheint also abwegig, die gravierenden Um-	Zwar sind Gutachten grundsätzlich auf den Zeitpunkt ihrer Erstellung und damit grundsätzlich auf einen bestimmten Zeitraum bezogen. Das bedeutet aber nicht, dass es nicht in prognostischer Hinsicht einen dynamischen Faktor hat, der auch der Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde liegt. Daher sind etwaige, nur prognostisch vorhersehbare Entwicklungen (v.a. die Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet) berücksichtigt. Im Gutachten wird zwar ein Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials von etwa 6 Mio. € für möglich gehalten. Allerdings stützt sich das Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung nicht darauf, gerade weil es zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung hierfür keine verlässliche Prognose gab. So ist in die Wirkungsmodellierung kein Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials eingestellt worden. Es wird lediglich davon ausgegangen, dass ca. 10 % des Vorhabenumsatzes auf Streuumsätze entfallen wird (darunter fallen u.a. auch Touristen). Diese Größenordnung erreicht der Strelapark aber heute schon – ein größerer Streukundenanteil wurde nicht angenommen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten sind losgelöst von der Entwicklung des touristischen Nachfragepotenzials ermittelt worden. In der Bewertung des Vorhabens wird lediglich darauf hingewiesen, dass ein signifikanter Teil der ermittelten Umsatzrückgänge durch einen Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials kompensiert werden könnte bzw. dies die Umsatzrückgänge abmildern würde. Für die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen war dies gleichwohl nicht maßgebend. Das Vorhaben ist auch dann als verträglich einzustufen, wenn das touristische Nachfragepotenzial nicht ansteigen sollte. Die Erweiterung des Strelaparks wird aller Voraussicht nach nicht weit vor 2025 marktwirksam werden. Nach der Prognose des

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	satzrückgänge der Altstadt durch erhebliche touristische Mehreinnahmen teilweise kompensieren zu können. Eine derart deutliche Fehleinschätzung dürfte einen weiteren Abwägungsfehler darstellen, der zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führt.	Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. werden sowohl die Gästeankünfte als auch die Übernachtungen im Jahr 2024 das Vorcoronaniveau 2019 übersteigen. Ob der für 2022 aus verschiedenen Quellen hier dargestellte Einbruch der Tourismuszahlen auch tatsächlich nachhaltig ist, bleibt abzuwarten.
	11. Und es gibt einen weiteren abzusehenden Abwägungsfehler seitens der städtischen Gremien: Es wird immer wieder angeführt, auch die Einwohner*innen von Grünhufe und Knieper West „hätten ein Recht auf gute Einkaufsmöglichkeiten“. Für diese gibt es aber bereits jetzt völlig ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, und für den aperiodischen Bedarf ist für sie wie für alle anderen Stralsunder*innen die Altstadt das Oberzentrum – und nicht der (nicht integrierte) Strelapark	Die oberzentrale Funktion Stralsunds hängt nicht allein an der Altstadt. Vielmehr ist dem Einzelhandelsstandort insgesamt eine oberzentrale Funktion beizumessen. So ist insbesondere auch der Strelapark als ein wesentlicher zentralitätsbildender Einzelhandelsstandort einzustufen, der maßgeblich dazu beiträgt, Kaufkraft aus dem Umland zu binden. Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum ist für den Strelapark als Entwicklungsziel festgeschrieben, dass es erklärtes interkommunal abgestimmtes Ziel der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof ist, dass der Strelapark nach Eingemeindung der für eine bauliche Erweiterung vorgesehenen Grundstücksteile zum 01.01.2020 im Sinne eines planerischen Gesamtkonzeptes die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund unterstützen soll. Auch im Einzelhandelskonzept ist der Beitrag des Strelapark zur Erfüllung der oberzentralen Versorgungsfunktion somit verankert. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Stadtteilen Grünhufe und Knieper-West ist dem Nebenzentrum Strelapark darüber hinaus aber auch ein Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung zuzuschreiben, da die im Strelapark ansässigen Anbieter periodischer Bedarfsgüter zügig und z.T. auch fußläufig von den Bewohnern dieser beiden Stadtteile erreicht werden können.
	12. Nur ergänzend sei darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben wie vom Gutachten Lademann festgestellt auch diverse Nahversorgungsstandorte in Stralsund und Umgebung deutlich beeinträchtigt – es sollte sehr wohl bedacht werden, ob uns die Strelapark-Erweiterung dies wert ist.	Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens wurden auch die Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte in Stralsund und Umgebung ermittelt und bewertet. Die Nahversorgungstandorte sind funktionsgerecht im Wesentlichen durch Angebote des periodischen Bedarfs gekennzeichnet. Hierfür ermittelt das Gutachten eine Umsatzumverteilungsquote bezogen auf die Nahversorgungsstandorte je nach Standort zwischen 4

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		und 5 %. Damit bewegen sich die Umverteilungswirkungen weit unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Negative Auswirkungen im Sinne von vorhabeninduzierten Marktaustritten von für die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungsstandorte maßgeblichen Magnetbetrieben können ausgeschlossen werden. Zu einer mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Nahversorgungsstandorte wird es insofern nicht kommen.
3.	**Stellungnahme Öffentlichkeit 03** Stellungnahme vom: 03.12.2022	
	…, der XXX hat sich der Thematik Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ angenommen. Wir begrüßen die Bestrebungen der Stadt, den Einwohnern von Stralsund ein verbessertes Einkaufsangebot zu schaffen. Folgende fehlende Betrachtungen halten wir jedoch für schädlich im Sinne des neu aufzustellenden Bebauungsplans und wir erwarten folgende Änderungen/ Ergänzungen:	
	1. Die im Bebauungsplan aufgeführte Verkehrsuntersuchung vom 23.11. 2023 behandelt ausschließlich Verkehrsprognosen darüber, inwieweit das angrenzende Straßennetz ausreichend leistungsfähig in der Zukunft ist. Hier fehlt völlig die Betrachtung von Erfordernissen im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des ÖPNV im Hinblick auf seinen zukünftigen Anteil an den Gesamtverkehren in der Stadt Stralsund.	Die Einbeziehung der Entwicklung des ÖPNV und der anderen Bestandteile des Umweltverbundes ist in den Verkehrsprognosen mit dem reduzierten Ansatz der Nutzung des motorisierten Individualverkehrs enthalten.
	2. Im Punkt 3.1 der Verkehrsuntersuchung wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass der MIV (motorisierter Individualverkehr) aufgrund der zu erwartenden Verkehrswende sich eher zurückentwickeln wird. Dieser Umstand findet bei der Frage zur notwendigen Erweiterung der verkehrstechnischen Infrastruktur des ÖPNV vor Ort am Einkaufszentrum keine Erwähnung/ Betrachtung. Das ist aus unserer Sicht fehlerhaft und muss nachgeholt werden.	Die Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur des Strelaparks unterstützt die Nutzung nicht motorisierter Verkehrsmittel. Die vorhandene Bushaltestelle wird in das Wegesystem integriert und barrierefrei ausgebaut/angebunden. Fahrradstellplätze werden in Eingangsnähe geschaffen und zusätzlich mit Ladeeinrichtungen versehen. Außerdem sind Stellplätze für Lastenfahrräder vorgesehen. Die Schaffung eines Angebotes an Carsharing-Stellplätzen ist angestrebt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	3. Weiterhin fehlt aus unserer Sicht die Betrachtung über das voraussichtliche Mehraufkommen/ die Entwicklung der Nachfrage nach öffentlichen Verkehrsmitteln vor Ort bedingt durch zu erwartende Veränderungen im modal split, insbesondere die Betrachtung des Aufkommens von Fußgehende bzw. Fahrradfahrenden.	Ein verbessertes Angebot im ÖPNV kann nur als gesamtstädtisches Ziel verfolgt werden. Eine Angebotserhöhung erfolgt üblicherweise nach Feststellung einer erhöhten Nachfrage und nicht im Vorwege. Die vorhandene Bushaltestelle wird optimiert. Weitere ÖPNV-Förderung ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Durch Angebote wie Bike- oder Carsharing, Car Rental oder ähnliche, auch für Handelsstandorte sinnvolle Konzepte kann jedoch ein Anstoß zur Nutzung alternativer Mobilitätsangebote oder neuer Wegekettenkombinationen erfolgen.
	4. Aus unserer Sicht fehlt im Zusammenhang mit der beabsichtigten Erweiterung des Strelaparks sowohl die prognostizierte Erhöhung der Besucherfrequenz als auch die Berücksichtigung des Personenaufkommens im gegenüber liegenden Tierpark im Hinblick auf eine notwendige Erweiterung der aktuell vorhandenen Busverbindungen bzw. die Betrachtung der bestehenden Verbindungen vor Ort (z.B. in Bezug auf eine höhere Taktung bzw. Ausweitung des Angebotes). Hierzu zählt für uns im Sinne der Fahrgastfreundlichkeit auch ein zusätzlicher Haltepunkt der Buslinien auf dem neu zu gestaltenden Gelände des Strelaparks in der Nähe des Eingangs, inklusive einer digitalen Abfahrtstafel	Wie zuvor beschrieben, kann ein verbessertes Angebot im ÖPNV kann nur als gesamtstädtisches Ziel verfolgt werden. Eine Angebotserhöhung erfolgt üblicherweise nach Feststellung einer erhöhten Nachfrage und nicht im Vorwege. Innerhalb des Plangebietes besteht eine Bushaltestelle. Diese verbleibt und wird optimal angebunden. Ein zusätzlicher Haltepunkt ist auf dem Gelände aufgrund des geringen Abstandes nicht sinnvoll möglich. Die bessere Einbindung des Tierparks ist eine gesamtstädtische Aufgabe.
	5. Darüber hinaus halten wir es aufgrund der zu erwartenden Veränderungen im Nutzungsverhalten der Verkehrsteilnehmenden bezüglich der Verkehrsmittel für notwendig, auch den Fahrradfahrenden einen eigenen Bereich für Abstellmöglichkeiten auf dem Gelände einzuräumen, dies auch unter Berücksichtigung spezieller Abstellflächen für Lastenräder	Fahrradstellplätze inkl. Lademöglichkeiten und Servicepoint sowie Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder sind Bestandteil der Gesamtkonzeption.
	6. Im Zuge der zu erwartenden Verringerung des MIV halten wir die Errichtung eines zusätzlichen Parkhauses für nicht zielführend. Wir empfehlen stattdessen diese Mittel für die Umsetzung der vorstehenden Überlegungen zu verwenden.	Wenngleich sicherlich die Entwicklung und Stärkung des ÖPNV auch Ziel des Bebauungsplanes und stadtentwicklerisches Ziel der Hansestadt ist, so kann derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass der MIV-Anteil in kürzester Zeit erheblich sinkt. Demnach sind auch Stellplätze für den MIV vorzuhalten. Mit dem Bau des Parkhauses kann der erforderlichen Flächenverbrauch gegenüber

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		einer ebenerdigen, offenen Stellplatzanlage zumindest reduziert werden.
	Wir werden weiterhin unsere Beteiligungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes nutzen und sehen der Einbeziehung unserer Anregungen/ Forderungen mit Interesse entgegen.	Den Belangen des motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrs wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die vorgetragenen Bedenken werden berücksichtigt.
4.	**Stellungnahme Öffentlichkeit 04**	
	Stellungnahme vom: 02.12.2022	
	Sehr geehrte Damen und Herren, Zum Bebauungsplan 70.1 nehme ich wie folgt Stellung.	
	1. Die vorhandenen Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern sollten wesentlich erweitert werden, denn sie genügen bereits derzeit den Anforderungen nicht. Es sollten dabei Fahrradbügel hüfthoher Bauart Verwendung finden. Die vor dem Haupteingang vorhandenen flachen, spiralförmigen Vorrichtungen können in diesem Zusammenhang entfernt werden, da sie den Praxisanforderungen nicht entsprechen. 2. Es sollten zusätzliche Fahrradabstellplätze auf dem Gelände geschaffen werden.	Fahrradstellplätze inkl. Lademöglichkeiten und Servicepoint sowie Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder sind Bestandteil der vom Vorhabenträger beabsichtigten Gesamtkonzeption. Im Bebauungsplan werden hierzu keine Festsetzungen getroffen.
	3. Ggf. sollten Flächen für Fahrradabstellplätze innerhalb eines geplanten Parkhauses eingerichtet werden. Hier sollten Ladestationen für E-Bikes und abschließbare Gepäckfächer bereitgestellt werden.	Fahrradstellplätze inkl. Lademöglichkeiten und Servicepoint sowie Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder sind Bestandteil der vom Vorhabenträger beabsichtigten Gesamtkonzeption. Im Bebauungsplan werden hierzu keine Festsetzungen getroffen.
	4. Alle Fahrradabstellplätze sollten grundsätzlich mit einer Überdachung versehen und mit Ladestationen für E-Bikes ausgestattet werden.	Eine umfassende Überdachung von Fahrradstellplätzen ist derzeit nicht geplant und aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich. Auch die Ausstattung mit Ladestationen ist nicht für alle Fahrradstellplätze sinnvoll. Derzeit und auch langfristig ist es unwahrscheinlich, dass ausschließlich E-Bikes genutzt werden.
5.	**Stellungnahme Öffentlichkeit 05**	
	Stellungnahme vom: 05.12.2022	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Sehr geehrte Damen und Herren, durch das geplante Parkhaus und die Lärmschutzwand werden die Bäume, Sträucher und bodennahen Pflanzen (nachfolgend als Wald bezeichnet), die sich am nördlichen Rand des Plangebietes befinden, verschattet. Derzeit besteht aus südlicher Richtung freie Sicht auf den Wald, so dass dieser nicht verschattet wird. Aus der schalltechnischen Untersuchung im Abschnitt A 2.2.4.2 lässt sich ableiten, dass das Parkhaus mindestens 11 Meter hoch ist. Die Stellungnahme des Forstamtes Schuenhagen erlaubt zudem eine Verringerung des erforderlichen Abstands zum Wald.	Die Darstellung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen.
	Ich bitte Sie daher die aus der Verschattung resultierenden Umweltauswirkungen auf die nördliche Flora und Fauna des vorgenannten Waldes bestimmen zu lassen.	Das Parkhaus wird nur zu bestimmten Zeiten eine Verschattung der angrenzenden Gehölzbestände bewirken. Eine Besonnung am Vor- und am Nachmittag bleibt weiterhin gewährleistet und die Einschränkungen aus südlicher Richtung machen sich primär im Winterhalbjahr bei tief stehender Sonne bemerkbar, also zu Zeiten der Vegetationsruhe. Im Übrigen ist in einem geschlossenen Waldbestand eine gegenseitige Beschattung der Waldgehölze immer gegeben, so dass Schatten nicht grundsätzlich mit einer Beeinträchtigung gleichgesetzt werden kann. Erhebliche Auswirkungen auf Flora und Fauna wird es durch den Schattenwurf des Parkhauses nicht geben, eine nähere Bestimmung dieser Auswirkungen ist daher nicht erforderlich. Auch der für diesen Belang zuständige Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen, hat mit Schreiben vom 01.12.2022 seine Zustimmung zu dem Bebauungsplan gegeben. Dem Belang des Waldschutzes wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.

Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	**Stellungnahme Einzelhandelsunternehmen aus Stralsund** Stellungnahme vom: 28.01.2022	
	Mit dem Bebauungsplan Nr. 70.1 soll eine Erweiterung des Einkaufszentrums Strelapark um bis zu 5.500 m² Verkaufsfläche mit den zentrenrelevanten Leitsortimenten Mode und Schuhe erfolgen. Wir sehen darin erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und den zentralen Versorgungsbereich Altstadt. Wenn der Bebauungsplan so umgesetzt wird, sehen wir eine existenzielle Bedrohung vieler Handelsunternehmen in der Altstadt und somit auch unseres Unternehmens. Das Verträglichkeitsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 70.1 der Firma Dr. Lademann & Partner vom 31.03.2021 wird nachfolgend aus unserer Sicht kommentiert. <u>Fazit</u> Die im Gutachten von Dr. Lademann angesetzten Umsätze von 50.1 Mio. € für Bekleidung/Schuhe in der Altstadt sind nach unserer Auffassung deutlich zu hoch. Damit sind die Flächenleistungen niedriger, so dass viele Unternehmen schon jetzt an der wirtschaftlich vertretbaren Untergrenze arbeiten. Weiterhin sehen wir die Umsatzverteilung auf andere Orte und Centren ebenfalls deutlich zu hoch an. Wir gehen deshalb nach Korrektur von 15,5% Umverteilungsquote für die Altstadt aus. Dr. Lademann sieht Kaufkraftabflüsse von 24 % durch den Onlinehandel, die in der Umverteilung nach unserer Auffassung nicht entsprechend gewürdigt worden sind. Wenn diese nur teilweise berücksichtigt werden, ergeben sich Umverteilungen von mindestens 25 bis 30%. Damit wären bis 4.000 m² Fläche in der Altstadt von Marktaustritten betroffen. Zusätzlich	Die Ausführungen werden zunächst zur Kenntnis genommen. Inhaltlich sei hierzu auf die nachfolgend aufgeführten Einzelbelange verwiesen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	sollen dann im Strelapark 5.500 m² Verkaufsfläche neu entstehen. Entweder es gibt zwei Verlierer bei dieser Konstellation oder der Strelapark setzt sich durch. Parallelen kann man sich in Lübeck anschauen mit den gleichen Protagonisten CITTY Park und CB Mode.	
	Da gerade der Handel mit Bekleidung/Schuhe von Corona besonders betroffen ist, führen schon Umsatzrückgänge von weniger als 10 % dazu, dass wir keinen Gewinn erwirtschaften und eine Tilgung der Corona KfW Sonderkredite für uns nicht mehr möglich ist. Wir befinden uns in einer bedrohlichen Situation als stark geschädigtes Unternehmen. Wir haben 2008 1,4 Mio. in das Wertheim Kaufhaus investiert und es nach zwei Jahren Leerstand revitalisiert. Unsere Arbeit von 15 Jahren und die Investition würden mit der Umsetzung des B-Planes vernichtet. Das ist ein klares Signal an neue Investoren. Schutz und Stärkung der Altstadt als dominierende Einkaufslage und Weltkulturerbe sowie die Schaffung von Investitionssicherheit sollte das höchste Ziel sein. Wenn der B Plan 70.1 in dieser Fassung umgesetzt wird, sehen wir für unser Unternehmen mit diesen Marktaussichten keine Zukunft in Stralsund. Wir werden den Standort aufgeben müssen und uns auf das doppelt so große Haus in Greifswald konzentrieren, was von unseren Kundenstamm Vorpommern Rügen erheblich profitieren wird.	Die Ausführungen werden zunächst zur Kenntnis genommen. Inhaltlich sei hierzu auf die nachfolgend aufgeführten Einzelbelange verwiesen.
	<u>Punkt 5.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotential im Einzugsgebiet</u> In der Verträglichkeitsanalyse wird von einem Nachfragepotential von 954,1 Mio. € ausgegangen mit einem Einzugsgebiet von 189.000 Einwohnern. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Stralsund von 2008 lag dieser Wert noch bei 142.000 Einwohnern obwohl, sich die Einwohnerzahlen nicht wesentlich geändert haben. Diese Veränderungen sind mehr als kritisch zu bewerten, da ein zu hohes Nachfragepotential große Auswirkungen auf die	Das jüngste Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) geht bereits von einem Marktgebiet bzw. Einzugsgebiet mit 164.000 Einwohnern aus und leitet dieses insbesondere aus Befragungen im STRELAPARK und in der Altstadt ab, so dass die Annahme empirisch belastbar ist. Der Anstieg des Nachfragepotenzials leitet sich nicht aus einem Anstieg der Einwohnerzahlen ab, sondern aus der räumlichen Ausweitung des Einzugsgebiets.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Wirkungsanalysen und Bewertungen hat.	Da sich mit dem Erweiterungsvorhaben die Verkaufsfläche des STRELAPARKs signifikant vergrößern wird und das Einkaufszentrum modernisiert wird, gehen die Gutachter davon aus, dass das Einzugsgebiet künftig noch weiter in den Raum ausstrahlen und sich damit folgerichtig auch das Einwohner- und Kaufkraftpotenzial vergrößern wird. Die Erweiterung des Einzugsgebiets bezieht sich im Wesentlichen auf die Annahme, dass künftig die gesamte Insel Rügen angesprochen werden kann und sich das Einzugsgebiet nicht nur auf den Korridor entlang der B 96 / 196 erstrecken wird, wie es im Regionalen Einzelhandelskonzept dargestellt ist. Hierfür sprechen folgende Gründe: • Auf Rügen gibt es keine mit dem STRELAPARK vergleichbaren Angebote. Auf Rügen sind auch weder ein großer Elektrofachmarkt noch ein großes Bekleidungshaus oder größere Nonfood-Fachmärkte vorhanden. Um solche Angebote wahrzunehmen, muss die Insel also verlassen werden. • Verlässt man die Insel Rügen, kommt man zwangsläufig an Stralsund vorbei und kann den STRELAPARK über den Grünhufer Bogen verhältnismäßig bequem erreichen. Es gibt auch keinen vergleichbaren Wettbewerbsstandort außerhalb des SUR, der zügiger von Rügen erreicht werden. Aufgrund der fehlenden Einkaufsalternativen wird daher davon ausgegangen, dass künftig die gesamte Insel Rügen zum Einzugsgebiet des STRELAPARKS gehören wird.
	<u>Punkt 6.1.2 Bekleidung / Schuhe</u> Für die Altstadt Stralsund sind 16.100 m² Verkaufsfläche ausgewiesen mit 50,1 Mio. Umsatz entsprechend einer Flächenproduktivität von 3.105 € / m². [redacted] hat in Stralsund 1.916 m² Geschäftsfläche und 1.620 m² Nettoverkaufsfläche. Tabelle 1: Umsatzentwicklung [redacted] 2015 bis 2021 mit Kennzahlen	Zunächst sei daraufhin gewiesen, dass die im Gutachten für den Bestandseinzelhandel ausgewiesenen Umsätze und Flächenproduktivitäten corona-bereinigt sind und nicht das Umsatzniveau der Jahre 2020 und 2021 widerspiegeln. Vergleiche mit den Jahren 2020 und 2021 sind insofern nicht sachgerecht. Die Gutachter haben eine einzelbetriebliche Umsatzschätzung für die Betriebe in der Innenstadt vorgenommen und sämtliche Betriebe zuvor begangen und erhoben. Hierfür wurde die betriebs- und/oder vertriebslinientypische Flächenproduktivität in Abhängigkeit

Nr.	Stellungnahme	Abwägung

	Bruttoumsatz Verkaufswerte in €	Umsatz pro m² Geschäftsfläche	Umsatz pro m² Verkaufsfläche
2015	3.370.492	1.759	2.081
2016	3.341.483	1.900	2.063
2017	3.611.843	1.901	2.230
2018	3.367.771	1.771	2.079
2019	3.285.874	1.855	2.028
Mittel 2015-19	3.395.493	1.837	2.096
2020	2.328.326	1.215	1.437
2021	2.368.643	1.236	1.462

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Umsatzentwicklung von 2015 bis 2019. Der mittlere Umsatz pro m² Verkaufsfläche mit 2096 € /m² liegt 32,5 % unter dem Wert im Gutachten von 3105 €/m². P&C, C&A, H&M, New Yorker, Olymp & Hades, Jesske usw. sind alle zweigeschossig, wo die Flächenleistung 1. OG erheblich abfällt. Weiterhin haben wir in der Altstadt keine optimalen Flächenaufteilungen wie in einem neu gebauten Center.

Der Anteil der nicht nutzbaren Verkaufsflächen ist wesentlich größer, was das Ergebnis und die Flächenleistung belastet. Weiterhin sinkt die Flächenleistung bei Großflächen gegenüber spezialisierten kleinen Formaten, die auch größere Flächenleistungen erreichen können. Da die obengenannten Großflächen ca. 60% der Gesamtfläche von 16.100 m² ausmachen, ist dieser pauschalierte Wert nach unserer Auffassung wesentlich zu hoch.

Falls die Rohdatenbaisis, Verkaufsflächen und Umsatz gerade für die großen Ankermieter nicht exakt nachgewiesen werden können, führt die Hochrechnung über pauschalisierte Werte natürlich zu falschen Ergebnissen zu ungunsten der Altstadt. Aus diesem

von den Faktoren Kaufkraftniveau, Wettbewerbsdichte, Lagequalität und Marktauftritt gewichtet, um darüber auf den potenziellen Umsatz des Anbieters zu schließen. Zudem ist berücksichtigt worden, dass sich aus dem hohen Tourismusaufkommen in der Region ein zusätzliches Umsatzpotenzial für den Einzelhandel ergibt.

Die Flächenproduktivität wurde also nicht pauschal, sondern für jeden Betrieb individuell geschätzt und berücksichtigt damit auch die besonderen Betriebsformate und Sortiments- und Preisstrukturen in der Stralsunder Innenstadt.

Die von Dr. Lademann & Partner angesetzten Flächenproduktivitäten lassen sich über die Werte aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept plausibilisieren. Hier wurde für das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport eine Flächenproduktivität für Stralsund insgesamt in Höhe von 2.800 € / m² Verkaufsfläche angenommen. Unter der Berücksichtigung, dass in zentralen Lagen i.d.R. höhere Flächenproduktivitäten generiert werden und in der Altstadt der Anteil kleinteiliger Ladengeschäfte besonders hoch ausfällt, ist die Annahme von 3.100 € / m² über alle Betriebe plausibel.

Laut den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 (herausgegeben von der BBE Handelsberatung GmbH im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) erzielen Bekleidungsfachgeschäfte im Schnitt eine Flächenproduktivität von 3.300 € / m² Verkaufsfläche. Die Spannbreite liegt zwischen 3.000 und 3.700 € / m² Verkaufsfläche. Bekleidungs-Kaufhäuser kommen im Schnitt auf 3.000 € je m² Verkaufsfläche bei einer Spannbreite von 2.500 bis 3.500 € / m² Verkaufsfläche. Auch im Vergleich mit diesen Werten ist die Annahme des Gutachters plausibel.

Der BTE (Handelsverband Textil Schuhe Lederwaren) weist für 2019 einen Bruttoumsatz je m² Geschäftsfläche (also inkl. Ausstellungs-, Lager,- Versand-, Büro- und Sozialräume) im mittelständischen Bekleidungsfacheinzelhandel von 2.945 € / m² aus. Übertragen auf Verkaufsfläche wird das von Dr.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Grund müssen die Werte nochmals verifiziert oder anonymisiert zur Verfügung werden. Wir sehen die 50 Mio Umsatz Bekleidung/Schuhe aus diesem Grund in der Altstadt als zu hoch an. Die Umsätze und Flächenleistungen der meisten Großmieter sind nach unserer Kenntnis vielfach in der Größenordnung unserer Flächenleistung. 35 bis 40 Mio. € Umsatz sind nach unserer Auffassung ein realistischer Wert. Zu hoch angesetzte Umsätze für Bekleidung/Schuhe für die Altstadt haben zwei Auswirkungen. Zum einen sind die Flächenleistungen so niedrig, dass die bestehenden Flächen leicht 20 % bis 30 % mehr Umsatz generieren könnten. Zum anderen sind die Flächenleistungen so niedrig, dass viele Unternehmen an der unteren wirtschaftlichen Grenze sind. Dr. Lademann Tabelle 32 Seite 131 Bei dem von uns angenommenen Umsatz von ca. 40 Mio. führt das mit 4.2 Mio. Rückgang zu einer Umsatzverteilungsquote für die Altstadt von 10.5 %.	Lademann & Partner angesetzte Produktivitätsniveau damit sogar noch übertroffen. Die vom Einwender vorgebrachten Umsatz-Kennzahlen - vorausgesetzt es handelt sich hier tatsächlich um testierte Umsätze - können insofern nicht als Maßstab für die durchschnittliche Flächenproduktivität der Stralsunder Innenstadt herangezogen werden, da sie deutlich unter sämtlichen Vergleichswerten liegen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Stralsunder Innenstadt bedingt durch ihre kleinteiligen Altstadtstrukturen eine hohe Anzahl kleiner Fachgeschäfte aufweist. Da kleine Fachgeschäfte i.d.R. höhere Flächenproduktvitäten erreichen, da sie die Fläche intensiver auslasten, zieht dies auch das Produktivitätsniveau der Altstadt nach oben. Der Einwender gibt an, dass 60 % der Verkaufsfläche (9.700 m²) auf die großen Betriebe P&C, C&A, H&M, New Yorker, Olymp & Hades und Modehaus Jesske etc. entfallen, deren Flächenleistungen gegenüber spezialisierten kleinen Formaten abfallen. Nach den Erhebungen von Dr. Lademann & Partner kommen die sechs hier im Detail aufgezählten Betriebe auf eine Verkaufsfläche von 8.800 m² Verkaufsfläche (im Schnitt 1.500 m² je Betrieb). Strenggenommen ist „New Yorker“ nicht den Großflächen hinzuzuzählen, da dessen Verkaufsfläche deutlich unter 800 m² liegt. Auf die restlichen 55 Betriebe entfallen 7.300 m² Verkaufsfläche (im Schnitt 130 m² / Betrieb). Die Einzelhandelsstruktur in der Altstadt ist also bei weitem nicht von den Großflächen geprägt, sondern weist einen hohen Anteil kleinteiliger Fachgeschäfte auf. Auch sei darauf hingewiesen, dass nicht alle Großflächen zwangsläufig niedrige Flächenproduktvitäten aufweisen. H&M stellt bspw. ein sehr produktivitätsstarkes Format dar, welches nach Angaben des EHI Retail Institute pro Filiale im Schnitt etwa 8 Mio. Umsatz macht und damit eine sehr deutlich über 3.000 € / m² liegende Flächenproduktivität aufweist. Festzuhalten bleibt demnach, dass die Umsatzschätzung von Dr. Lademann & Partner für das Segment Bekleidung/Schuhe in der Stralsunder Innenstadt plausibel ist. Die

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		prognostizierte Umsatzumverteilungsquote wird bei rd. 9 % liegen. Die für die Innenstadt angesetzte Flächenproduktivität muss auch ins Verhältnis zu der für das Vorhaben angesetzten Flächenproduktivität gebracht werden. Für die Erweiterungsfläche haben die Gutachter im Segment Bekleidung/Schuhe eine Flächenproduktivität von 3.300 € / m² Verkaufsfläche unterstellt. Die für das Vorhaben angesetzte Produktivität liegt damit noch oberhalb des Werts für die Innenstadt. Folgt man der Argumentation des Einwenders und geht von niedrigeren Flächenproduktivitäten für den Modeeinzelhandel aus, müssten auch die Umsätze für den STRELAPARK abgesenkt werden. Die Quote würde dabei dann gleichbleiben.
	Die Umverteilungsquote in Tabelle 32 für die anderen Orte und Center auf Basis einer rechnerischen Modellierung führt auch nicht zu plausiblen Ergebnissen. Im Wesentlichen wird das Center auf den bisherigen Kundenstamm zurückgreifen (Stralsund und der näheren Umgebung). Aus der Vitalisierung des Domcenter in Greifswald wissen wir, dass Neukunden nur mit erheblichen Werbeaufwand und über einen langen Zeitraum akquiriert werden können. Im zweiten und dritten Werbekreis mit Anfahrten von 30 bis 40 km werden kurzfristig kaum Neukunden gewonnen, zumal der Strelapark keine Werbung z.B. in Greifswald macht.	Der STRELAPARK soll nicht nur modernisiert, sondern auch um 5.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Bei Vorhaben in dieser Größenordnung ist es für Einkaufszentren nicht unüblich, dass damit auch eine räumliche Ausweitung der Einzugsgebiete einhergeht, zumal auch neue Mieter in das Objekt einziehen werden. Dies zeigen auch die ebenfalls von der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG betriebenen und erweiterten Einkaufszentren in Flensburg, Kiel und Lübeck. Das Gutachten geht nicht davon aus, dass Kunden aus Greifswald künftig in den STRELAPARK fahren werden. Die Betroffenheit Greifswalds ergibt sich aus dem Umstand, dass die im nordwestlichen Umland von Greifswald lebenden Verbraucher, die nach Greifswald und zum STRELAPARK eine ähnliche Anreisezeit haben, aber heute noch nicht zum STRELAPARK fahren, dies künftig vermehrt tun werden, wodurch dem Greifswalder Einzelhandel Kaufkraft- und Umsatzpotenziale verloren gehen.
	In Greifswald sollen 1.7 Mio. Umsatz umverteilt werden auf die Innenstadt Elisenpark und Marktkauf. Im Marktkauf mit 0.3 Mio. Umsatzverteilung gibt es das mittelpreisige Modesegment kaum oder nicht. Die Innenstadt hat mit ca. 23 Mio. Bekleidung/Schuhe wesentlich weniger Umsatz als den unterstellten Umsatz von 41.6 Mio. Es müssten dann alleine aus Greifswald ca.	Bei dem Standort in Neuenkirchen geht es nicht nur um Marktkauf. Hier befinden sich mit Deichmann, Ernsting's und Jeans Inn noch drei weitere Anbieter, die über Marktkauf hinaus Bekleidung/Schuhe anbieten. Insgesamt beläuft sich das Angebot an diesem Standort auf etwa 1.000 m² Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/Schuhe. Für die Berechnung der Umsatzumverteilungswir-

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	120.000 Besucher (60 € Mode Bon sowie 5 Besucher und ein Kunde) im Jahr zum Strelapark fahren, um diese Umverteilung zu bewirken. Wir haben in unserer Kundendatenbank 60.000 Adressen aus Vorpommern von Binz bis Neubrandenburg und Rostock. Nun fährt ein sehr geringer Teil auch von Stralsund Altstadt nach Greifswald Innenstadt und umgekehrt, aber niemals in der Größenordnung nach Kramerhof in den Westen! Wenn hier 25 % der 1.7 Mio. entsprechend ca.0.4 Mio. € angesetzt werden, ist das schon viel. Für Ribnitz-Damgarten und Bergen sind nach unserer Auffassung die Umverteilungen auch zu hoch. Wenn 3 Mio. Umsatzverteilung angesetzt würden, wäre das schon viel. Genauer ist eine PLZ Analyse für Mode/Schuhe vom Strelapark. Entweder gibt es diese Analyse oder sie müsste gemacht werden, da die Analyse enorm wichtig ist für die Beurteilung und Auswirkungen auf die Altstadt. Setzt man z.B. die 4.2 Mio. + 2. Mio. weniger Umland = 6.2 Mio. für die Umverteilungsquote bei 40 Mio. Umsatz Altstadt an, ergibt sich eine Umsatzverteilungsquote für die Altstadt von 15,5 %. Das wäre dann ca. doppelt so hoch wie die von Dr. Lademann ermittelte Quote. Daran sieht man deutlich die Auswirkungen, wenn die Annahmen geändert werden. Bei der Bedeutung für die Altstadt kann das nicht ohne weitere Prüfungen bestehen bleiben!	kungen ist es unerheblich, ob hier ein niedrigpreisiges, ein mittelpreisiges oder ein hochpreisiges Angebot vorgehalten wird, da über den Bebauungsplan nur Sortimente gesteuert werden können, nicht aber die Wertigkeit oder das Preisgenre der Angebote (betreiberneutrales Baurecht). Für die Umsatzschätzung für die Greifswalder Innenstadt haben die Gutachter dieselbe Methodik angelegt wie für die Stralsunder Innenstadt. D.h. es wurde keine pauschale Umsatzschätzung, sondern eine einzelbetriebliche Umsatzschätzung durchgeführt, die anhand üblicher Produktivitätsniveaus plausibilisiert worden ist. Insgesamt beläuft sich der Umsatz im Segment Bekleidung/Schuhe in der Innenstadt von Greifswald nach den Schätzungen des Gutachters auf rd. 41 Mio. €, was einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.100 € entspricht. Würde die Greifswalder Innenstadt tatsächlich nur einen Umsatz von 23 Mio. € generieren, läge die Flächenproduktivität bei für Discountformate (z.B. Kik) typischen 1.800 € / m² Verkaufsfläche, was angesichts der oben aufgeführten Vergleichswerte und der durch attraktive Anbieter gekennzeichneten Einzelhandelsstruktur in der Greifswalder Innenstadt absolut nicht realistisch ist. Wie bereits ausgeführt, geht das Gutachten nicht davon aus, dass die in Greifswald lebenden Verbraucher künftig im STRELAPARK einkaufen werden. Der ermittelte Umsatzrückgang resultiert allein daraus, dass Verbraucher aus dem nordöstlichen Umland, die sozusagen im Zwischenraum von Greifswald und Stralsund leben, künftig vermehrt zum STRELAPARK fahren werden und weniger nach Greifswald. Gleiches gilt für Ribnitz-Damgarten. Die vom Einwender aufgezeigten Berechnungen basieren somit auf einer falschen Annahme. Ohnehin können die Zahlen nicht nachvollzogen werden. Geht man wie der Einwender davon aus, dass der Durchschnittsbon bei 60 € liegt, resultieren aus den 1,7 Mio. € Umsatzumverteilung 28.000 Besucher und nicht 120.000 Besucher. Hinzukommt noch, dass die Kunden vermutlich nicht nur einmal im Jahr zum STRELAPARK fahren, sondern öfter. Geht man z.B. von fünf

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Besuchen pro Jahr aus, sind es knapp über 5.000 Verbraucher, die künftig seltener in Greifswald/Neuenkirchen und stattdessen öfter im STRELAPARK einkaufen – eine nicht unplausible Zahl. Zudem stellt der Einwender nur auf seine eigene Kundendatenbank ab und leitet darüber ein Kundenpotenzial in der Region von 60.000 ab. Dies sind aber nur diejenigen Verbraucher die aktuell oder in der Vergangenheit im Unternehmen des Einwenders eingekauft haben. Insgesamt ist das Kundenpotenzial in der Region natürlich weitaus größer, da gerade beim Einkauf von Modeartikeln die Erwartungshaltungen der Verbraucher stark ausdifferenziert sind. Insofern ist es methodisch nicht legitim, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen hier nur anhand der eigenen Kunden plausibilisiert werden. Die vom Einwender geforderte PLZ-Analyse im STRELAPARK liegt über die Befragungsdaten bei Media Markt bereits vor und wurde auch bei der Ermittlung des Einzugsgebiets berücksichtigt. Befragungen bilden aber immer nur das aktuelle Einkaufsverhalten ab. Im Gutachten war aber nicht das aktuelle Einzugsgebiet abzubilden, sondern eine Prognose darüber zu treffen, wie sich das Einzugsgebiet und die Kundenherkunft darstellen, wenn der STRELAPARK erweitert wird. Daran würde auch eine zusätzliche Befragung nur für das Segment Bekleidung/Schuhe nichts ändern. Ohnehin ist nicht davon auszugehen, dass sich die Kundenherkunft bei Media Markt signifikant von derjenigen im Segment Bekleidung/Schuhe unterscheiden würde, da der STRELAPARK als Einkaufszentrum wirkt und die Kunden bei ihrem Besuch i.d.R. mehrere Geschäfte aufsuchen und nicht nur bei einem Anbieter (wie z.B. bei Media Markt) einkaufen. Für Greifswald und Neuenkirchen wird im Gutachten ein vorhabeninduzierter Umsatzrückgang von 1,7 Mio. € prognostiziert (reduzierte Verkaufsfläche). Etwa 16 % des Vorhabenumsatzes wirken damit gegen Greifswald (ca. 10 % gegen die Innenstadt von Greifswald). Die drei Standorte kommen zusammengenommen auf ein Umsatzvolumen im Bestand von 56,5 Mio. €, was einem Anteil

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		am Gesamtumsatz innerhalb des Untersuchungsraums von rd. 36 % entspricht. Das Gutachten geht also aufgrund der räumlichen Entfernung von einer deutlich unterproportionalen Betroffenheit Greifswalds aus, was angesichts der räumlichen Entfernung plausibel ist. Demgegenüber werden etwa 40 % des Vorhabenumsatzes (rd. 4,2 Mio. €) gegen die Innenstadt von Stralsund wirken, die einen Umsatzanteil am Gesamtumsatzvolumen innerhalb des Untersuchungsraums von rd. 33 % vereinnahmt. Dementsprechend unterstellt das Gutachten somit aufgrund der räumlichen Nähe und der z.T. gegebenen Angebotsüberschneidungen eine deutlich überproportionale Betroffenheit für die Stralsunder Altstadt. Die Ergebnisse aus dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner sind damit plausibel. Der Einwender nimmt hingegen an, dass nur 0,4 Mio. € gegen Greifswald/Neuenkirchen wirken werde, was gerade einmal 4 % des Vorhabenumsatzes entsprechen würde (Lademann = 16 %). Stattdessen geht der Einwender davon aus, dass 6,2 Mio. € des Vorhabenumsatzes im Segment Bekleidung/Schuhe gegen die Innenstadt von Stralsund wirken wird, was bedeuten würde, dass fast 60 % der im STRELAPARK künftig erzielten Mehrumsätze zu Lasten der Innenstadt von Stralsund gehen sollen (Lademann = 40 %), obwohl diese nur einen Umsatzanteil von 33 % innerhalb des Untersuchungsraums erreicht. Diese sehr deutlich überproportionale Betroffenheit der Stralsunder Innenstadt erscheint nicht plausibel. Zudem geht der Einwender davon aus, dass die Innenstadt von Stralsund nur einen Umsatz von etwa 40 Mio. € generiert und kommt darüber auf die zu hoch gegriffene Umverteilungsquote von 15,5 %. Darauf, dass die Umsatzschätzung des Gutachters für die Innenstadt mit etwa 50 Mio. € plausibel ist, wurde bereits oben eingegangen. An dieser Stelle sei nochmal daraufhin gewiesen, dass die vom Gutachter prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen das Ergebnis eines verlässlichen Gravitationsmodells sind, welches das Einkaufsverhalten der Konsumenten im Raum unter maßgeblichem Einfluss der Distanz zwischen Wohnschwerpunkten und Einzelhandelsstandorten und

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		der Attraktivität der Einzelhandelsstandorte (im Wesentlichen gemessen an der Verkaufsflächengröße) simuliert.
	<u>Digitalisierung und Online Handel</u> Dr. Lademann Seite 9: „Es verwundert daher nicht, dass der Vormarsch des Online-Handels zu beträchtlichen Umsatzverlagerungen gerade zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels geführt hat, da innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Bücher oder Elektronik besonders stark vom Online-Handel betroffen sind.“ Dr. Lademann Seite 11 „Insgesamt betrachtet wird der stationäre Handel durch die weiterhin starken Wachstumstendenzen des Online-Handels aber weiter unter Druck gesetzt werden und durch Verkaufsflächenrückgänge gekennzeichnet sein.“ Dr. Lademann Seite 20: „Im Modischen Bedarf wird sicher der Marktanteil des Onlinehandels im Jahre 2024 um die 50% bewegen. Basierend auf den Zahlen des IFH, muss daher von einem Umsatzrückgang im stationären Einzelhandel vom Vorkrisenjahr 2019 bis zum Jahre 2024 in Höhe von 24% im Modischen Bedarf ausgegangen werden.“ Wenn man unterstellt, dass bis 2024 dann ca. 9 Mio. Umsatz durch den Onlinehandel in der Altstadt wegfallen, würden bei ca. 40 Mio. von uns unterstelltem Umsatz noch ca. 31 Mio. Umsatz Mode und Schuhe verbleiben. Nach unserer Auffassung wird sich der Umsatz Online bei 50% einpegeln, eventuell ein oder zwei Jahre später. Auch wenn man davon nur 6 Mio. Umsatzverlust in der Auswirkung ansetzt, ergibt sich folgende Quote. Setzt man z.B. die 4.2 Mio. + 2. Mio. weniger Umland + Umverteilung Online 6. Mio. = 12,2 Mio. für die Umverteilungsquote bei 40 Mio. Umsatz Altstadt an, ergibt sich eine Umsatzverteilungsquote Strelapark + Umverteilung Internet für die Stralsunder Altstadt von ca. 30 %.	Der Einwender unterstellt hier auf allen Ebenen einen absoluten Worst-Case-Ansatz und kommt darüber zu einer Umverteilungsquote von 30 % gegen die Innenstadt. Eine solche Potenzierung des Worst-Case ist jedoch für ein Gutachten, welches die Auswirkungen eines Vorhabens möglichst verlässlich prognostizieren soll, nicht sachgerecht. Das OVG Münster hat in einer Entscheidung aus 2013 (7 D 18/13.NE) herausgestellt, dass maßgeblich für die Beurteilung der infolge eines Vorhabens zu erwartenden Kaufkraftverluste eine - realitätsnahe - Betrachtung des worst-case ist. Wie bereits erläutert, ist die geringe Umsatzannahme des Einwenders für den Innenstadteinzelhandel nicht plausibel und auch die Annahme, dass nur ein geringfügiger Teil des Vorhabenumsatzes (4 %) gegen Greifswald wirken soll und stattdessen ein viel höherer Anteil gegen die Stralsunder Innenstadt wirken wird (60 %), ist bereits thematisiert worden. Eine weitere Verschärfung nimmt der Einwender vor, indem die laut IfH-Studie prognostizierten Umsatzrückgänge für den stationären Einzelhandel auf Stralsund übertragen und dem Vorhaben als zusätzlichen Umsatzumverteilungseffekt angelastet werden. Hierzu sei zunächst darauf hinzuweisen, dass das IfH keine regionsspezifische Prognose zur Entwicklung des Einzelhandels aufgestellt hat. Die Prognosen des IfH beziehen sich auf die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Allgemeinen. Ob Stralsund tatsächlich in dieser Schärfe von Umsatzrückgängen im stationären Einzelhandel betroffen sein wird, muss angesichts der hohen Tourismusbedeutung von Stralsund, die sich aus dem attraktiven städtebaulichen Umfeld in Verbindung mit dem Welterbestatus sowie aus dem Ostseetourismus ableitet, in Frage gestellt werden. Hinzukommt die Versorgungfunktion Stralsunds als Oberzentrum für einen ländlichen geprägten Raum, was ebenfalls dafürspricht, dass die perspektivischen Umsatzverlagerungen in

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		den Online in Stralsund geringer ausfallen werden als es bspw. für die Vielzahl von Klein- und Mittelstädten außerhalb von Tourismusregionen und ohne große Einzugsgebiete zu erwarten ist. Die Zahlen des IfH berücksichtigen nicht nur die Onlineumsätze der reinen Online-Händler (also z.B. Online „Pure Player“ wie Amazon, Zalando, AboutYou etc.), sondern auch die Online-Umsätze der stationären Händler, die über ihre Multichannel-Aktivitäten selbst online agieren, indem sie entweder eigenständige Onlineshops betreiben oder ihre Waren über Online-Marktplätze vertreiben. Der stationäre Einzelhandel kann demnach auch vom Online-Handel profitieren, wenn er entsprechende Investitionen in die Digitalisierung vornimmt, und darüber das stationäre Geschäft stabilisieren. Die vom IfH prognostizierten Umsatzrückgänge im stationären Einzelhandel sind somit nicht zwangsläufig gleichzusetzen mit Umsatzrückgängen für die im stationären Einzelhandel agierenden Unternehmen, die rückläufige Umsätze im Ladengeschäft durch Umsätze mit Onlineaktivitäten substituieren können. Die strikte Trennung zwischen Offline- und Onlineumsätzen wird ohnehin zunehmend schwieriger, da es auch für die Unternehmen „unterm Strich“ kaum eine Rolle mehr spielt, in welchem Kanal der Umsatz letztendlich generiert wurde, solange er im Unternehmen bleibt. Einige Händler weisen daher ihre Umsätze auch gar nicht mehr getrennt nach online und offline aus. Die Schlussfolgerung des Einwenders, dass die in Stralsund tätigen Einzelhändler 30 % ihres Umsatzes verlieren werden, ist insofern nicht haltbar. Auch sind die vereinfachte Aufsummierung von Umsätzen, die dem Innenstadthandel verlorengehen sollen, und die daraus abgeleitete Umsatzumverteilungsquote, methodisch nicht zulässig, da somit nicht zwischen vorhabeninduzierten Wirkungen und der allgemeinen Marktverschiebung unterschieden wird. Im Bauleitplanverfahren sind nur die vom Vorhaben ausgelösten Wirkungen relevant. Umsatzrückgänge, die nicht kausal im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen (wie z.B. die Umsatz-Verschiebungen in den

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Online-Handel), können der Planung nicht entgegengehalten werden.
	Dr. Lademann liefert hierzu keine stichhaltige Begründung oder Auswirkungsanalysen. Es wird nur unterstellt, dass der Rückgang durch den Onlinehandel von 24 % durch die Umsatzsteigerungen durch die Ausgaben der Urlauber kompensiert werden sollen. Dr. Lademann Seite 22: „Dies wurde bei den anschließenden Wirkungsmodellierungen dahingehend berücksichtigt, indem ein signifikanter Teil des Nachfragevolumens dem Bestandseinzelhandel entzogen wird." Erläuterungen wie und wo das erfolgt ist, können wir nicht erkennen. Aus unserer Sicht ist das Nachfragepotential sowieso zu hoch, so dass man hier auch Abstriche zu ungunsten der Altstadt machen könnte. Dr. Lademann & Partner, Seite 112 „Wie unter Kap. 5.5 dargestellt, kann davon ausgegangen werden, dass sich infolge der steigenden Touristenzahlen in Stralsund bis zum Jahre 2024 auch das touristische Nachfragepotential erhöhen wird (insgesamt um etwa 6 Mio. €; nur bezogen auf den aperiodischen Bedarf um etwa 4,5 Mio. € und bezogen auf den periodischen Bedarf um etwa 1,5 Mio. €). Wovon Mode und Schuhe nur ca. 30 % ca. 1.5 Mio. sind. Das kompensiert natürlich bei weitem nicht die ca. 9 Mio. Umsatz durch Umverlagerungen in den Onlinehandel.	Die Ermittlung des Einzugsgebiets und Nachfragepotenzials wurde bereits erläutert und ist plausibel. In den Gravitationsmodellen wurde das dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Nachfragepotenzial bereinigt um den Teil des Nachfragepotenzials, der in den Online-Handel „verlorengeht". D.h. es wurde angenommen, dass nicht das gesamte Nachfragevolumen vom stationären Einzelhandel gebunden werden kann. Das Gutachten geht nicht davon aus, dass die Abflüsse in den Online-Handel vollständig durch steigende Touristenausgaben kompensiert werden können. Es wird nur davon ausgegangen, dass ein Teil der Umsatzverlagerungen in den Online-Handel hierüber substituiert werden kann und die für den stationären Einzelhandel vom IfH prognostizierten Umsatzrückgängen daher in Stralsund nicht in dieser Schärfe durchschlagen werden .
	Aus Tabelle 1 ist ersichtlich, dass wir bei steigenden Übernachtungen 2015 bis 2019 stagnierende Umsätze gehabt haben. Die Stadt gibt hinsichtlich Verkehr und Parken wenig Spielraum. Im Sommer 2021 war die Stadt schon in den Abfahrten mit langen Staus zu. Außerdem läuft die Spitze auf die Sommerzeit Juni bis Oktober. Im Winter von November bis März fallen wir viel stärker im Umsatz durch die geringere Kaufkraft als in Greifswald. Wenn die Stadt verkehrstechnisch dicht ist, wäre das für die Kunden Stralsund und Umland ein triftiger Grund zum Strelapark	Auch wenn sortimentsseitige Überlagerungen zwischen der Altstadt und dem STRELAPARK vorliegen, wird das Angebot in der Altstadt durch den STRELAPARK nicht in Gänze dupliziert und wird dies auch perspektivisch nicht tun. Gerade im Modeeinzelhandel gehen die Einkaufsorientierungen der Konsumenten sehr stark auseinander. Dies betrifft nicht nur das Preisgenre, sondern auch die modische Ausrichtung der jeweiligen Anbieter sowie die Markenorientierung der Verbraucher. Das Angebot in der Altstadt bedient dabei zum einen solche Zielgruppen, die auf bekannte und gehobene Markenartikel orientiert sind, was sich in der Vielzahl

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	auszuweichen mit kostenlosen Parkpätzen und den kompletten innenstadtrelevanten Sortimenten. Mehr Urlauber und eine bessere Angebotslage als im zentralen Versorgungsbereich Altstadt werden die Umverteilung einheimische Kunden beschleunigen, so dass da kein Wachstum sein wird. In der Zeit nach Corona wird sich das normalisieren, da die Menschen wieder Lust auf Reisen haben. Zudem steigen die Preise für Übernachtung und Service ständig.	kleinteiliger Fachgeschäfte und Boutiquen sowie den großen Modehäusern P&C, Olymp & Hades und Modehaus Jesske widerspiegelt. Der STRELAPARK bedient hingegen das gehobene Genre gar nicht. Aber auch im mittelpreisigen, konsumigen Genre sind bspw. mit H&M und C&A große Frequenzanker in der Altstadt vorhanden. Insofern stellt der STRELAPARK keine gleichwertige Einkaufsalternative zur Altstadt dar. Hinzukommen die hohe Multifunktionalität der Innenstadt, das ansprechende Einkaufsambiente und die hohe Aufenthaltsqualität in der historischen Innenstadt, die sich darüber sehr deutlich vom STRELAPARK abhebt. Das Argument, dass die Touristen und Umlandkunden in den STRELAPARK ausweichen, wenn der Verkehr im Innenstadtbereich dicht ist, vermag daher nicht zu überzeugen. Die Innenstadt und der STRELAPARK stellen zwei unterschiedlich positionierte Einkaufsstandorte dar, deren Zielgruppen sich nur in Teilen überlagern. Auch sei daraufhin gewiesen, dass der STRELAPARK künftig auf maximal 6.850 m² Verkaufsfläche Bekleidung/Schuhe anbieten darf, während sich das Verkaufsflächenangebot der Innenstadt auf etwa 16.000 m² verteilt. Insofern wird der STRELAPARK auch nicht die Angebotsvielfalt der Innenstadt abdecken können und die Innenstadt somit auch nicht ersetzen. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Trend zum Urlaub in Deutschland auf die Corona-Jahre beschränkt bleiben wird. Die Pandemieentwicklung zeigt, dass es im internationalen Kontext immer wieder zu neuen „Hotspots“ kommt, so dass gerade für Fernreisen noch längere Zeit mit Einschränkungen und Unsicherheiten zu rechnen ist, die den Trend zum Urlaub im eigenen Land verstärken. Hinzukommen die hohe Inflation und internationale Krisen (Ukraine), die das Reisen teurer machen, und ebenfalls dafürsprechen, dass auch langfristig mehr Urlaub in Deutschland gemacht wird. Ferner gewinnt der Nachhaltigkeitsgedanke im Tourismus an Bedeutung, in dessen Zuge weniger Flugreisen vorgenommen werden und Ziele in den Fokus rücken, die mit Bahn und Auto erreichbar sind.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Aber nicht nur aus der wachsenden Anzahl von Touristen ergeben sich zusätzliche Umsatzpotenziale für den Einzelhandel. Touristen tätigen auch mehr Ausgaben im Einzelhandel, wie Zahlen des Statistischen Bundesamts zum touristischen Ausgabeverhalten der Inländer im Inland zeigen, wonach im Segment ‚Restliche Waren', worunter der Nicht-Lebensmitteleinzelhandel im Wesentlichen fällt, von 2015 zu 2019 ein Anstieg um rd. 2,4 Mrd. € zu erkennen ist, was einem Anstieg von rd. 5 % entspricht (vgl. AKTUELLE DATEN ZUR TOURISMUSWIRTSCHAFT Wirtschaftliche Bedeutung und Nachhaltigkeit; Statistisches Bundesamt -Destatis, 2021) Dies deckt sich mit Beobachtungen, dass das „shoppen" im Urlaub als Freizeitbeschäftigung an Bedeutung zugenommen hat, wovon der Einzelhandel in Tourismusregionen erheblich profitieren kann.
	[redacted] hat einen größeren Internetshop mit ca. 30.000 Artikeln und hat viel Geld in die Digitalisierung investiert. Wir sind bei Amazon, Zalando und 30 weiteren Marktplätzen vertreten. Es wird jedoch kein wesentlicher Deckungsbeitrag erwirtschaftet, da gerade auf den Marktplätzen 50 bis 70% Retourenquote Standard sind. Mit Mainstream Marken, die alle zudem eigene Shops haben und auf den Plattformen vertreten sind, ist das schwierig. Aus unserer Sicht könnten wir zwar auf den Marktplätzen hohe Umsätze machen, jedoch im günstigsten Fall ohne Verluste. Mit Internethandel können wir deshalb kaum Umsatzverluste aus Umverlagerungen kompensieren, obwohl wir die Digitalisierung nicht verschlafen haben. Über den eigenen Shop Umsätze zu generieren, ist möglich aber sehr aufwändig und langwierig.	Die Online-Aktivitäten des Einwenders sind grundsätzlich positiv herauszustellen. Wie hoch die Gewinnspanne bei den einzelnen Aktivitäten ist und ob diese auskömmlich ist kann nicht bewertet werden. Betriebswirtschaftliche Kalkulationen auf Einzelunternehmerebene können auch nicht Gegenstand in Bauleitplanverfahren sein, in dessen Rahmen hier auf räumlicher Ebene zu bewerten ist, ob die zentralen Versorgungsbereiche mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. An dieser Stelle sei auch betont, dass das Baurecht keinen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz entfaltet. Selbst wenn sich die Situation im speziellen Fall des Einwenders so darstellen sollte, kommt es am Ende nur darauf an, ob die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Ganzes gefährdet ist.
	<u>Wirtschaftliche Lage der Unternehmen durch die Corona Pandemie:</u> Dr. Lademann & Partner Seite 13: „Insofern muss kurz- bis mittelfristig für den stationären Nonfood-Einzelhandel auch weiterhin von einer sehr angespannten Situation ausgegangen wer-	Die Corona-Pandemie und dessen Folgewirkungen haben den Textil-Einzelhandel zweifelsohne schwer getroffen, was im Gutachten auch so dargestellt wird. Ein Umsatzverlust von knapp 10 % müsste in der aktuellen Situation daher sicherlich anders bewertet werden. Allerdings stellt der Prognosehorizont

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	den, die sich bereits in zahlreichen Unternehmensinsolvenzen bemerkbar gemacht hat und langanhaltende Umsatzrückgänge mit sich bringen wird." In Tabelle 1 haben wir unsere Umsätze und Flächenleistungen dargestellt. 2020 und 2021 hatten wir über 30% Umsatzverlust und 2022 rechnen wir je nach Verlauf auch mit 20 bis 30% Umsatzverlust. Große Modeunternehmen sind besonders von der Pandemie betroffen durch die hohen Kosten und große unverkäufliche Warenbestände bei Schließungen. Wir hatten 2020 keinen Zugang zu Beihilfen und haben durch die hohen Verluste unsere Eigenkapitalquote von 70 % ziemlich aufgezehrt. Zur Überwindung der Krise mussten wir einen KfW Kredit von 1 Mio. € aufnehmen, den wir in den nächsten 5 Jahren zusätzlich zu den laufenden Tilgungen tilgen müssen. Aus den Flächenleistungen kann der Gutachter ersehen, dass wir damit nur die branchenüblichen Durchschnittsgewinn von 3 bis 4% vom Bruttoumsatz erwirtschaften können. In dieser für uns sehr bedrohlichen Situation als stark geschädigtes Unternehmen führen schon Umsatzrückgänge von weniger als 10 % dazu, dass wir keinen Gewinn erwirtschaften und die Tilgung der Corona KfW Kredite nicht mehr möglich ist. Nun ist die aktuelle Situation wesentlich schlechter als Dr. Lademann im März 2021 im Gutachten prognostiziert hat. „Obere Variante Seite 17: Es gibt im Jahresverlauf 2021 noch immer/wieder ein erhöhtes Infektionsrisiko und Kontaktbeschränkungen. Der stationäre Einkauf ist entsprechend eingeschränkt. Diese Situation verbessert sich erst zum Jahresende." Die Filiale Stralsund hatte nach 2G im November 15 % und Dezember 40 % Verluste zu 2019. Im Januar sind über 50% Verluste ausgewiesen. Wir sehen das auch für Februar und März 2022 solange 2G aufrecht erhalten wird. Die Beihilfen sind wesentlich schlechter als	des Gutachtens nicht auf die aktuelle Situation ab, sondern prognostiziert und bewertet die Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf den Markteintritt in 2024/25. Tatsächlich wird der Markteintritt des Vorhabens voraussichtlich sogar noch später erfolgen. Bis dahin werden sich die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel wieder verbessert haben, was bei der Bewertung des Vorhabens zu berücksichtigen ist. Auch sei darauf hingewiesen, dass nicht nur der innerstädtische Einzelhandel mit Umsatzrückgängen zu kämpfen hat, sondern auch die Einkaufszentren. Für die im STRELA-PARK ansässigen Betriebe gelten insofern die gleichen Bedingungen wie für den Innenstadteinzelhandel. Einkaufszentren haben teilweise sogar noch größere Frequenz- und Umsatzverluste erlitten als der Innenstadthandel. Der Verweis auf die Schließung von C&A in Wismar kann nicht auf die Situation in Stralsund übertragen werden. Wismar ist deutlich kleiner als Stralsund und verfügt auch nur über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	2021, so dass wir weitere Verluste 2022 erwarten. Wir erwarten keine kurzfristige Rückkehr zum Normalbetrieb und „langanhaltende Umsatzrückgänge“ wie Dr. Lademann auf Seite 22 ausführt. Gerade die großen Firmen, welche die Altstadt unbedingt als City-Leitbetriebe benötigt, sind schwer angeschlagen. Siehe Insolvenz Hammerschuh. C&A Stralsund hat den Standort Wismar schon aufgegeben.	
	<u>Inflation</u> In der nächsten Krise Inflation sind wir schon mittedrin. Die läuft dann parallel als Verstärker. Das findet im Gutachten gar keine Erwähnung. Der Index der Erzeugerpreise ist auf dem höchsten Niveau seit 70 Jahren und die Verbraucherpreise ziehen deutlich nach. Energie für Licht, Klima und Wärme stellen einen der größten Kostenblöcke dar. Energiewende, Mindestlohn (mit Anhebung der gesamten Lohnkette um den Abstand zu wahren) und Störung der Lieferantenketten sind explosive Treiber der Erzeugerpreise und einer Inflation. Mit einer Inflationsquote von 5% muss vorsorglich gerechnet werden. Unsere Lieferanten haben riesige Beschaffungs- und Auslieferprobleme, was den Umsatz schmälert. Gleichzeitig erhöhen sich die Preise, aber nicht zeitnah unsere Marge. Die erhöht sich eventuell zeitversetzt. Um das auf der Kostenseite zu kompensieren, benötigen wir alleine ca. 5 % mehr Umsatz pro Jahr.	Auch an dieser Stelle sei zum einen darauf-hin gewiesen, dass betriebswirtschaftliche Aspekte nicht Bestandteil einer räumlichen städtebaulichen/raumordnerischen Analyse sein können, bei der es um die Frage der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche geht. Und zum anderen betrifft auch das Thema Inflation nicht nur den Innenstadthandel, sondern den Einzelhandel insgesamt und somit auch den STRELAPARK. Der Einwender versucht hier die Herausforderungen im stationären Einzelhandel ausschließlich für den Innenstadthandel zu skizzieren, aber natürlich stellt sich die Frage nach dem Umgang mit der hohen Inflation auch für die im STRELAPARK ansässigen Händler.
	<u>Schutz und Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende Einkaufslage</u> Dr. Lademann: 9.5 „Schutz und Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende Einkaufslage: Stärkung der Stralsunder Altstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebots; Schaffung von Investitionssicherheit in der Stralsunder Altstadt.“ Wir haben 1,4 Mio. in das Wertheim Kaufhaus investiert und es nach zwei	Der Umbau des ehemaligen Wertheim-Kaufhauses zu einem modernen Modekaufhaus hat einen signifikanten Beitrag dazu geleistet, die Stralsunder Innenstadt zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort zu entwickeln und das Stadtbild aufzuwerten. Die Revitalisierung erfolgte allerdings bereits in 2008 - also vor fast 15 Jahren. Innerhalb dieses Zeitraums dürften sich die Investitionen amortisiert haben - zumal der typische Investionszyklus im Einzelhandel bei etwa 10 Jahren liegt. Jedenfalls kann diese fast 15 Jahre zurückliegende Investition nicht mit dem Argu-

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Jahren Leerstand revitalisiert. Unsere Arbeit von 15 Jahren und die Investition wird mit der Umsetzung des B-Planes vernichtet. Das ist ein klares Signal an neue Investoren.	ment der Schaffung von Investitionssicherheit gegen die Erweiterung des Strelaparks herangeführt werden. Der Schutz und die Stärkung der Innenstadt sind zwar ein im Regionalen Einzelhandelskonzept des Stadt-Umland-Raumes definiertes Ziel, welches sich auch mit den landesplanerischen Bestimmungen und den Regelungen im BauGB deckt. Dabei geht es aber um den Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Ganzes und nicht darum die Investitionen einzelner Marktteilnehmer über solch lange Zeiträume abzusichern. Die Erweiterung des STRELAPARKs ist über viele Jahre vorbereitet worden und findet sich auch als Zielstellung im Regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR wieder. Die Weichenstellung für die Erweiterung des STRELAPARKs erfolgte im Rahmen des Einzelhandelskonzepts, der den STRELAPARK für eine Erweiterung im Segment innenstadtrelevanter Sortimente legitimiert und kommt damit nicht „durch die Hintertür“ des Bebauungsplans. Zudem sei darauf verwiesen, dass der künftige Bebauungsplan eine viel größere Steuerungswirkung entfalten wird als der derzeitige Bebauungsplan, da das Segment Bekleidung/Schuhe überhaupt erst mit dem neuen Bebauungsplan (auf 6.850 m²) signifikant begrenzt wird. Aktuell könnten im STRELAPARK bis zu 12.000 m² Verkaufsfläche mit dem Sortiment Bekleidung/Schuhe belegt werden. Insofern erhöht sich die Planungssicherheit für den Einzelhandel in der Innenstadt eher noch gegenüber der aktuellen planungsrechtlichen Ausgangslage.
	Dr. Lademann: „Auch ist zu beachten, dass Marktaustritten von Wettbewerbern den bestehenden Anbietern automatisch neue Marktchancen einräumen, so dass auch künftig noch von einem möglicherweise geringeren, aber dennoch stabilen Einzelhandelsbesatz in der Stralsunder Innenstadt ausgegangen werden kann.“ Gleichwohl muss davon ausgegangen werden, dass es auch in Stralsund zu Marktaustritten von Einzelhandelsbetrieben infolge der Kaufkraftabflüsse in den Online-Handel kommen wird.“	Darauf, dass die Umsatzschätzung für den Einzelhandel in der Stralsunder Innenstadt plausibel ist, wurde bereits eingegangen. Es ist nicht richtig, dass der Gutachter davon ausgeht, dass die Stralsunder Innenstadt 24 % Fläche/Umsatz (3.000 bis 4.000 m²) allein bezogen auf Bekleidung/Schuhe durch den Online-Handel verlieren wird. Im Gutachten wird lediglich die Ifh-Studie zitiert, die deutschlandweit einen Umsatzrückgang zwischen 2019 und 2024 im stationären Modeeinzelhandel von etwa 24 % prognostiziert. Vielmehr geht der Gutachter davon aus,

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Allerdings eröffnet der Marktaustritt eines Wettbewerbers den verbliebenden Anbietern automatisch neue Marktchancen, so dass die Flächen-produktivitäten im stationären Handel nicht zwangsläufig sinken werden, wenn mehr Umsatz in den Online-Handel wandert. Geschäftsaufgaben werden sich vor allem bei solchen Händlern einstellen, die schon vor der Corona-Pandemie strukturelle Probleme hatten, z.B. weil der Trend zur Digitalisierung „verschlafen" wurde oder infolge von Überkapazitäten in einigen Branchen. Die Einzelhandelslagen werden sich infolgedessen tendenziell an den Rändern ausdünnen und auf die Kernbereiche verdichten." Die Altstadt hat nach unserer Auffassung schon 20 bis 25% weniger Umsatz als unterstellt und somit wesentlich geringere Flächenleistungen. Gleichzeit verlieren wir nach Gutachtermeinung 24% Fläche/Umsatz Online entsprechend ca. 3 bis 4000 m² alleine bezogen auf Bekleidung/Schuhe. Und was soll dann die Flächenerweiterung auf der Grünen Wiese um 5.500 m²? Man muss kein Gutachter sein, um das zu beurteilen. Was Dr. Lademann von den Marktchancen für die verbliebenen Unternehmen aussagt ist schlichtweg falsch. Wenn sich die Angebotslage erheblich verschlechtert, wanden die Kunden in den Strelapark ab oder in das Internet, wo es alles gibt. Die Altstadt wird zudem von XXL attackiert und hat zudem nur noch Bekleidung/Schuhe als Leitsortiment. Alles andere wie Technik, Sport, Kinderspielzeug usw. sind schon im Strelapark. Sie wird auch in allen anderen Warengruppen Anteile verlieren und Marktaustritte haben. Damit ist eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt, die nicht mehr aufzuhalten ist. Es ist auch ein klares Signal an Investoren und Geschäfte. „New Yorker" verlässt z.B. die Altstadt und vergrößert im Strelapark.	dass sich der durch die dynamische Entwicklung des Online-Handels rückläufige Umsatz im stationären Einzelhandel in Stralsund weniger stark ausprägen wird. - Die Umsatzverlagerung in den Online-Handel kann durch steigende Touristenzahlen in Stralsund und Umgebung und ein gesteigertes Ausgabeverhalten der Touristen in Teilen kompensiert werden. - Auch der stationäre Einzelhandel kann mit eigenen Online-Aktivitäten im Sinne des Multichannel-Ansatzes vom Online-Handel profitieren. Vom Zuwachs des Online-Handels können somit auch stationäre Händler profitieren, wenn sie entsprechend aufgestellt sind und auf Online-Kanälen aktiv sind, was bei vielen Innenstadthändlern der Fall ist. Der Gutachter geht zwar davon aus, dass es infolge der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und der Erweiterung des STRELAPARKs insgesamt zu Umsatzrückgängen und Abschmelzungen im Einzelhandelsbestand der Innenstadt kommen wird, dass diese 3.000 bis 4.000 m² umfassen sollen, wird jedoch nicht genannt. Für die Bewertung des Vorhabens ist allein die Tatsache, dass es zu Umsatzrückgängen kommen wird, auch nicht ausschlaggebend. Es kommt darauf an, ob die Umsatzumverteilungswirkungen in städtebaulich/raumordnerisch relevante Folgewirkungen umschlagen können. Dies ist dann der Fall, wenn die Umsatzrückgänge in der Innenstadt so hoch ausfallen, dass es in dessen Folge zu Marktaustritten von einer großen Anzahl von Betrieben oder von für die Funktionsfähigkeit maßgeblichen Magnetbetrieben kommen wird, worüber die Funktionsfähigkeit der Innenstadt substanziell beeinträchtigt wird, so dass diese ihren Versorgungsauftrag nicht mehr adäquat wahrnehmen kann. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen zwar spürbare Auswirkungen für die Innenstadt auf, lassen in der städtebaulichen Bewertung aber keine substanzielle Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt erwarten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Stralsunder Innenstadt in den letzten Jahren sehr gut entwickelt hat und einen leistungsfähigen und attraktiven

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Einzelhandelsstandort darstellt, der keine strukturellen Schwächen erkennen lässt. Zwar ist der Einzelhandel auch in Stralsund durch die Corona-Pandemie und dessen Folgewirkungen unter Druck geraten und der Einzelhandel musste erhebliche Umsatzeinbußen verkraften. Jüngste Begehungen und Erhebungen der Verkaufsflächen und Leerstände zeigen aber, dass sich die Corona-Krise in der Struktur der Stralsunder Innenstadt nicht signifikant niedergeschlagen hat. Die Gutachter führen hierzu aus, dass einzelne Marktaustritte den verbliebenden Anbietern auch wieder neue Marktchancen eröffnen, wenn ein unmittelbarer Wettbewerber als Konkurrent ausfällt. Denn bei einer Betriebsaufgabe geht der verbliebene Umsatz nicht vollständig in den Online-Handel oder an andere Standorte verloren, sondern kommt auch den Bestandsanbietern zugute, die ihre Umsätze hierüber stabilisieren können. Dass die Kunden (wie es der Einwender annimmt) dann in den STRELAPARK oder in den Online-Handel abwandern, weil sich die Angebotslage erheblich verschlechtert, kann nur bedingt zugestimmt werden. Selbst wenn die Innenstadt tatsächlich 3.000 bis 4.000 m² Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/Schuhe verlieren sollte (wovon der Gutachter nicht ausgeht), hätte sie mit 12.000 bis 13.000 m² immer noch in etwa doppelt so viel Fläche wie der STRELAPARK und auch deutlich mehr Betriebe. Insofern ist es völlig unrealistisch anzunehmen, dass die Kunden gänzlich in den STRELAPARK abwandern, zudem dieser ein anderen Angebotsprofil aufweist als die Innenstadt und deutlich stärker fachmarktgeprägt ist. Hinzukommt die Multifunktionalität der Innenstadt. Neben dem Einzelhandel weist die Innenstadt mit Gastronomie, Dienstleistungen, öffentlichen/kulturellen Angeboten etc. ein weitaus breiteres Nutzungsspektrum auf als der Strelapark und generiert hierüber zusätzliche Besuchsanlässe. Richtig ist zwar, dass eine rückläufige Angebotsdichte die Abwanderung in den Online-Handel noch verstärkt. Stralsunds Innenstadt ist aber insgesamt sehr attraktiv aufgestellt und liegt mit dem innerstädtischen Angebot weit über der „kritischen Masse“, ab der

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Marktaustritte eine „Abwärtsspirale“ in Gang setzen würden. XXXL Lutz wird nur im Randsortiment innenstadtrelevante Randsortimente führen, die im Bebauungsplan entsprechend begrenzt werden. Dass diese Randsortimente Auswirkungen auf die Innenstadt haben, wurde im Gutachten für den STRELAPARK berücksichtigt.

TOP Ö 12.1

Auszug aus der Niederschrift
über die 01. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 12.01.2023

Zu TOP: 3.1
Bebauungsplan Nr. 70.1 "Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0103/2022

Frau Gessert informiert über die Vorlage.
Im Mai 2020 wurde das Verfahren für den B-Plan eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand von Dezember 2021 bis Januar 2022 statt. Anschließend erfolgte die öffentliche Auslegung von November bis Dezember 2022.
Da es sich um ein Gesamtvorhaben handelt, plant die Gemeinde Kramerhof parallel zur Hansestadt. Die Gemeinde überplant den Bestand (B-Plan Nr. 19) und die Hansestadt die Erweiterung.
Das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept stuft den Strelapark als Nebenzentrum und als Einzelhandelsstandort mit regionaler Einstufung ein.
Weiter liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor, welches zu dem Ergebnis kommt, dass unter Beachtung der Flächenregelungen und den geprüften Flächenvorschlägen, insbesondere für die Altstadt, aber auch für die anderen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.
Der Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben vollumfänglich.
Des Weiteren liegt eine positive Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde vor.
Eine entsprechende Abwägung wurde vorgenommen und den Unterlagen beigefügt.

Frau Gessert bittet den Ausschuss um ein positives Votum.

Herr Suhr teilt mit, dass seine Fraktion dem Vorhaben weiterhin ablehnend gegenübersteht. Er gibt zu bedenken, dass sowohl die IHK als auch der Handelsverband Deutschland die kritischsten Stellungnahmen abgegeben haben.

Herr Suhr fragt, wie das Aufwuchspotenzial von 6 Mio. € errechnet wurde, welches von der IHK und dem HDE nicht gesehen wird. Außerdem merkt der Fraktionsvorsitzende kritisch an, dass aus seiner Sicht zur Altstadt konkurrierende Sortimente in den Strelapark aufgenommen werden sollen.

Frau Gessert betont, dass das Gutachten von einem dafür qualifizierten Fachmann erstellt wurde. Die Verwaltung hat gemeinsam mit dem Gutachter die Ergebnisse besprochen und hinterfragt.
Die Verwaltung sieht keinen Anlass, das Gutachten infrage zu stellen.
Außerdem sind die genannten 6 Mio. € für die Gesamtbeurteilung nicht relevant.

Zur zweiten Frage erklärt Frau Gessert, dass ein Nebenzentrum hinter das Hauptzentrum zurücktreten soll, aber Sortimentsüberschneidungen dennoch üblich sind.
Die Verkaufsfläche in der Altstadt ist deutlich größer, als die im Strelapark, auch nach der Erweiterung. Das Nebenzentrum soll Sortimente aufnehmen, die sich im Hauptzentrum nicht realisieren lassen.
Frau Gessert weist darauf hin, dass sich in den Unterlagen zur Abwägung eine Flächenübersicht befindet, die deutlich macht, wieviel Fläche der einzelnen Sortimente von der Altstadt beansprucht werden.

Herr Suhr entgegnet, dass nicht geplant ist, auf der Erweiterungsfläche großflächige Sortimente unterzubringen, die in der Altstadt keinen Platz haben, sondern Sortimente, die in direkter Konkurrenz zum Altstadtangebot stehen.

Herr Suhr bemängelt, dass in die Abwägung nur der Bestand und nicht die Erweiterung des Strelaparks aufgenommen wurde. Frau Gessert nennt für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport nach der Erweiterung des Strelaparks eine Maximalfläche von 6.800 m². In der Stadt werden diese Artikel auf 16.000 m² Fläche angeboten. Weiterhin sind in der Altstadt 50 % aller Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Da es keine weiteren Fragen zur Vorlage gibt, stellt Herr Bauschke diese zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0103/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 1 Gegenstimme 0 Stimmenthaltungen

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

Stralsund, 16.01.2023

TOP Ö 12.2

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0099/2022
öffentlich

Titel: Annahme von Spenden für die Ausstattung von Schulen

Federführung:	70.9 Abt. Schule und Sport	Datum:	24.11.2022
Bearbeiter:	Gelinek, Sonja, Dr. Tuttlies, Jörn Albrecht, Diana		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	12.12.2022	
Ausschuss für Finanzen und Vergabe	10.01.2023	
Bürgerschaft	26.01.2023	

Sachverhalt:

Dem Amt für Schule und Sport liegen Angebote zur Annahme von Sachspenden als zweckgebundene Ausstattung für die Verbesserung der schulischen Rahmenbedingungen von Fördervereinen vor.

Über die Annahme der Sachspenden im Sinne des § 44 Abs. 4 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde vom Oberbürgermeister positiv befunden und entsprechend der Wertgrenzen (über 1.000,00 €) zur Entscheidung über die Annahme an die Bürgerschaft verwiesen.

Im Einzelnen handelt es sich um Spenden nachfolgender Fördervereine:

Förderverein Freunde der Grundschule „Juri Gagarin“ e.V.
Sachspende für den Schulhof der Grundschule Juri Gagarin:

- 1 Stück Großspielgerät Raketenbasis

Das Spielgerät hat zum Zeitpunkt des Spendenangebots, 20.12.2021 einen Restbuchwert gemäß GemHVO von 16.264,32 € (Anschaffungskosten 2017: 27.881,70 €).

Das Großspielgerät wurde bereits 2017 erstmals auf dem Schulhof in der Wallensteinstr.8 aufgestellt und bis zur Sanierung der Schule genutzt. Für die Zeit der Sanierung wurde das Spielgerät eingelagert und geht nun nach der Wiederaufstellung in das Eigentum der Hansestadt Stralsund über.

Ziel der Anschaffung: Verbesserung des Angebotes an Spielgeräten auf dem Schulhof für die körperliche Betätigung der Schülerinnen und Schüler in den Pausenzeiten.

Förderverein KiNaS e.V. Kinder-naturverbundene Schule, der Grundschule „Gerhart Hauptmann“

Sachspende für sportliche Aktivitäten und Veranstaltungen wie Duathlon, Sportfeste und Crossrennen der Grundschule Gerhardt Hauptmann.

- Fahrräder und Fahrradausstattung

Der Wert der angebotenen Sachspende beträgt 4.019.91 €.

Ziel der Anschaffung:

Flexibler Einsatz von Fahrrädern und Fahrradausstattung für den Schulbetrieb und sportliche Veranstaltungen und Projekte. Zusätzlich fördert das Radfahren die Mobilität und koordinativen Fähigkeiten der Schülerinnen und Schüler.

Lösungsvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Annahme der Sachspenden.

Alternativen: Die Hansestadt Stralsund verzichtet auf die Annahme der Sachspenden.

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Annahme der Spenden zugunsten der betreffenden Schulen.

Finanzierung:
Für die Hansestadt Stralsund entstehen geringfügige Folgekosten für die Instandhaltung des Großspielgeräts auf dem Schulhof der Grundschule Juri Gagarin, welche in das Bewirtschaftungsprogramm des Schulhofs mit aufgenommen werden.

Anlage 01_ Annahme Sachspende Großespielgerät GS Juri Gagarin
Anlage 01a_Angebot einer Zuwendung GS Juri Gagarin
Anlage 02_ Annahme Sachspende Fahrradausrüstung GS G. Hauptmann
Protokollauszug FVA 10.01.2023 B 0099/2022

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 12.2

B 20 12 03
Anlage 1

Büro des Oberbürgermeisters
111017

Amt/Abt.: 70/70.9

Stralsund, 16.11.2022
Tel.: 03831252/744

Annahme des Angebotes einer Zuwendung in Sinne des § 44 Abs. 4 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

1. Art des Angebotes einer Zuwendung

☐ Geldspende ☒ Sachspende ☐ Schenkung ☐ Sonstige:

Höhe/Wert EUR	16.264,32	
Zuwendungsgeber	Förderverein Freunde der Grundschule "Juri Gagarin" e.V.	
Zweckbindung für	Großspielgerät Raketenbasis	
Einordnung in den Haushalt	Leistung	Sachkonto
Folgekosten	☐ In Höhe von ☐ Sind bereits im Haushaltsplan berücksichtigt. ☐ Werden für das Jahr in der Haushaltsplanung berücksichtigt. ☐ Werden gedeckt aus Leistung , Sachkonto .	

2. Entgegennahme des Angebotes durch den Oberbürgermeister/Stellvertreter

Das Angebot der in Punkt 1 genannten Zuwendung im Sinne des § 44 Abs. 4 KV M-V wird entgegengenommen.

☒ Ja ☐ Nein

16.11.2022
Datum

Unterschrift

3. Entscheidung des Oberbürgermeisters/Stellvertreters über die Annahme/Vermittlung einer Zuwendung bis zu einem Betrag von unter 100,00 EUR

Die unter Punkt 1 genannte Zuwendung wird zur Erfüllung der Aufgaben nach § 2 KV M-V, auf Grund ihres Wertes von unter 100,00 EUR, gemäß § 13 Abs. 2 der Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund

☐ angenommen ☐ nicht angenommen.

Datum

Unterschrift

4. Verweisung an den Hauptausschuss durch den Oberbürgermeister

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von 100,00 EUR bis 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an den Hauptausschuss verwiesen.

Das Amt
wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

_____ _____
Datum Unterschrift

5. Verweisung an die Bürgerschaft durch den Oberbürgermeister

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von über 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an die Bürgerschaft verwiesen.

Das Amt für Schule und Sport
wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

16.11.2022 _____
Datum Unterschrift

16. NOV. 2022

spielart GmbH
Abenteuerliche Spielgeräte
Mühlgasse 1 / OT Laucha
D - 99880 Hörsel
Tel.: +49 (0) 3622 401 120 - 0
Fax: +49 (0) 3622 401 120-90
Email: info@spielart-laucha.de
Internet:www.spielart-laucha.de

An:

Förderverein

Grundschule Juri-Gagarin
Wallensteinstr. 8
18435 Stralsund

Tel.: 03831 391103 / Mail:gagarin-grundschule@stralsund.de

Steuernr. 156/118/02479
Ust.-ID-Nr. DE259463149
HRB 502487 Handelsregister Jena
Geschäftsführer:
Manuela Schwabe | Ralf Werner

RECHNUNG
20170772

Datum: 25.09.2017
Bearbeitet: K. Biastoch

BV: 2017-477 / GS Juri Gagarin Stralsund

Unser Angebot 2017-06-23-5
Ihr Auftrag vom 23.06.2017
Unsere Auftragsbestätigung: AB170826
Verladen am 13.10.2017

Position	Text	Menge Einh	Einzelpreis	Gesamtpreis
	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihren Auftrag und die Zusammenarbeit und erlauben uns, folgende Positionen in Rechnung zu stellen.			
1	**Raketenbasis 3** (Zeichnung s. Anlage) zentraler Spielturm als Rakete gestaltet, D ca. 2,3 m; PH 1,0 und 2,5 m; 1 Applikation schwebender Kosmonaut als Flächiges Relief Aufstieg zu PH 1,0 m über Sprossenaufgang, Aufgang zu PH 2,0 über Schrägaufstieg mit Tritthilfen und Halteseil, und über Kletterwand mit Klettergriffen, Wände vom Turm größtenteils geschlossen, 3 Fensteröffnungen mit Edelstahlgittern, 2 Kulissen Kosmonaut zum Kopf durchstecken Anbauten: angeschlossen an Schrägaufstieg: Tellbalanciersteg ca. 4 „schwebenden" Holztellern befestigt an vertikalen Edelstahlketten, angebaut an Spielturm bei Podest PH 2,0 m: Hangelstrecke mit Edelstahlhaltegriffen 1 PP-Laufseil mit Halteseil 1 dreieckiges Lümmelnetz M 1,5 x 1,5 x 1,5 m; Anbauhöhe bis 1,5 m; umlaufend mit Seitenholmen und Seilhandläufen, 3 Balancierstämme L bis ca. 2,5 m; jeweils mit Halteseil, einer mit Trittkerben, 1 Seilgarten mit ca. 4 vertikalen Seilen mit Kletterhilfen, 1 dreieckiges Lümmelnetz M 1,5 x 1,5 x 1,5 m; Anbauhöhe bis 1,3 m; umlaufend mit Seitenholmen und Seilhandläufen, 1 Anbau-Doppelreck L Edelstahlstangen 1,0 m;	1 Stück	16.130,00 €	16.130,00 €

Übertrag: 16.130,00 €

RECHNUNG
20170772

Datum: 25.09.2017
Bearbeitet: K. Biastoch

BV: 2017-477 / GS Juri Gagarin Stralsund

Unser Angebot 2017-06-23-5
Ihr Auftrag vom 23.06.2017
Unsere Auftragsbestätigung: AB170826
Verladen am 13.10.2017

Position	Text	Menge Einh	Einzelpreis	Gesamtpreis
			Übertrag:	16.130,00 €
	Anbauhöhen 1,1 und 1,35 m; 5 Standpfosten schwarz gestaltet, 5 Standpfosten rot gestaltet, Wände des Turmes rot gestaltet, Teile schwarz oder fichtengelb gestaltet, Inkl. Aussteifungen entsprechend der statischen Erfordernisse! **Fallschutz entsprechend der Norm muss eingebracht werden!** Verwendete Materialien: Robinie, natürlich gewachsen, verschliffen, splintfrei, Farbe: das Gerät ist fichtengelb lasiert und farbig gestaltet Verbindungen: Gewindestangen A2 mit selbst sichernden Muttern und Abdeckkappen alle Verschraubungen in Edelstahl Beläge: Robinien- oder Eichenholzbohlen, Stärke ca. 3,0 cm, Netze/Seile: Herkulestauwerk, hanffarben Dächer/Wände: Robinien- oder Eichenholzbohlen Stärke ca. 2,3 cm, Unterzüge: Kanthölzer Eiche/Robinie ca. 5 x 8 oder ca. 8 x 10 cm Farbige Gestaltung (wenn angeboten): Naturöllasuren oder wasserlösliche Holzfarben **Fabrikat: spielart GmbH** **Preis ab Werk**			
1.1	**Applikation „Planet"** Dm ca. 50 cm; geschnitzt, verschliffen, Produkt des Holzbildhauerhandwerks, farbig gestaltet mit Naturöllasuren oder wasserlöslichen Holzfarben **Fabrikat: spielart** **Preis ab Werk**	5 Stück	150,00 €	750,00 €
1.2	**Montage** Bitte beachten Sie unsere Montagebedingungen!	1 psch.	5.290,00 €	5.290,00 €
2	**Transport** Der Transport erfolgt unabgeladen frei Bordsteinkante! (Entladung muss durch den Auftraggeber erfolgen, wenn keine Montagebeauftragung an Fa. Spielart erfolgt. Hebetechnik ist dann gegebenenfalls erforderlich)	1 psch	1.260,00 €	1.260,00 €
	Nettogesamtpreis			23.430,00 €
	Umsatzsteuer 19,0%			4.451,70 €
	Gesamtsumme			**27.881,70 €**

Vorkasse abzügl. 3 % Skonto vom Nettowarenwert, Zahlungseingang 3 Tage vor Ladetermin,

RECHNUNG
20170772

Datum: 25.09.2017
Bearbeitet: K. Biastoch

BV: 2017-477 / GS Juri Gagarin Stralsund

Unser Angebot 2017-06-23-5
Ihr Auftrag vom 23.06.2017
Unsere Auftragsbestätigung: AB170826
Verladen am 13.10.2017

Position	Text	Menge	Einh	Einzelpreis	Gesamtpreis

Zahlungsbedingung: zahlbar per Vorkasse bis zum 10.10.2017 abzgl. 3% Skonto aus Nettowarenwert (16.880,00 €)
Abzug 506,40 € netto = 602,62 € brutto
Überweisungsbetrag 27.881,70 € - 602,62 € = 27.279,08 €.
Falls das angekündigte Zahlungsziel nicht eingehalten wird, entfällt der Skonto-Abzug.

Der Skontoabzug ist nur als Vorkassezahlung möglich!
Frachtkosten und Montageleistungen sind nicht skontierbar.

Bankverbindung: Kreissparkasse Gotha BLZ 82052020/ Konto 600009858
IBAN: DE08 8205 2020 0600 0098 58 BIC/SWIFT-Code: HELADEF1GTH

Raiffeisenbank Gotha BLZ 82064168/ Konto 2211998
IBAN: DE83820641680002211998 BIC/Swift-Code: GENODEF1GTH

TOP Ö 12.2

Freunde der Grundschule
„Juri Gagarin“ e.V.
Arnold-Zweig-Straße 160
18435 Stralsund

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Amt für Schule und Sport
Hafenstraße 20
18439 Stralsund

Angebot einer Zuwendung
Hier: Sachspende

Der Förderverein möchte dem Schulträger der Hansestadt Stralsund nachfolgend aufgeführte Sachspende als zweckgebundene Ausstattung anbieten:

Lfd. Nr.	Art des Gegenstandes	Anzahl	AK (in €)	Bemerkung
1	Großspielgerät Raketenbasis	1	27.881,70 €	durch Spende der Sparkasse

Zweckbindung:

Die Lieferscheine und Rechnungen sind im Original dem Schreiben beigefügt.
Dem Förderverein ist bekannt, dass bei Annahme der Sachspende durch die Hansestadt Stralsund eine Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt erfolgt.

HST, 20.12.2021
Ort, Datum

Sysett Kircher
Unterschrift

TOP Ö 12.2

Posteingang
Stellvertreterin des Oberbürgermeisters
Amt für Schule und Sport
Amt/Abt.: 70/70.9 11. Nov. 2022
AZ: 292/E6
Weitergeleitet an: Tullius
Bearb.-Vermerk:
Kurzzeichen / Datum: 11.11.22

Büro des Oberbürgermeisters
8. Nov. 2022
106/37

B 20 12 03
Anlage 1

Stralsund, 03.11.2022
Tel.: 03831252/744

Annahme des Angebotes einer Zuwendung in Sinne des § 44 Abs. 4 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

1. Art des Angebotes einer Zuwendung

☐ Geldspende ☒ Sachspende ☐ Schenkung ☐ Sonstige:

Höhe/Wert EUR	4019,91	
Zuwendungsgeber	KiNaS e.V. Kinder-naturverbundene Schule, Fördervereins der GD G. Hauptmann Stralsund	
Zweckbindung für	Fahrräder, Montageständer,Helme,Fahrradständer	
Einordnung in den Haushalt	Leistung	Sachkonto
Folgekosten	☐ In Höhe von ☐ Sind bereits im Haushaltsplan berücksichtigt. ☐ Werden für das Jahr in der Haushaltsplanung berücksichtigt. ☐ Werden gedeckt aus Leistung , Sachkonto .	

2. Entgegennahme des Angebotes durch den Oberbürgermeister/Stellvertreter

Das Angebot der in Punkt 1 genannten Zuwendung im Sinne des § 44 Abs. 4 KV M-V wird entgegengenommen.

☒ Ja ☐ Nein

03.11.2022
Datum

Unterschrift

3. Entscheidung des Oberbürgermeisters/Stellvertreters über die Annahme/Vermittlung einer Zuwendung bis zu einem Betrag von unter 100,00 EUR

Die unter Punkt 1 genannte Zuwendung wird zur Erfüllung der Aufgaben nach § 2 KV M-V, auf Grund ihres Wertes von unter 100,00 EUR, gemäß § 13 Abs. 2 der Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund

☐ angenommen ☐ nicht angenommen.

Datum

Unterschrift

4. Verweisung an den Hauptausschuss durch den Oberbürgermeister

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von 100,00 EUR bis 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an den Hauptausschuss verwiesen.

Das Amt
wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

_____ _____
Datum Unterschrift

5. Verweisung an die Bürgerschaft durch den Oberbürgermeister

Die in Punkt 1 genannte Zuwendung wird auf Grund ihres Wertes von über 1.000,00 EUR zur Entscheidung über die Annahme an die Bürgerschaft verwiesen.

Das Amt für Schule und Sport
wird angewiesen, eine entsprechende Beschlussvorlage zur nächstmöglichen Sitzung zu erarbeiten.

03.11.2022 _____
Datum Unterschrift

03. NOV. 2022

KiNaS e.V.
Kinder-naturverbundene Schule
Förderverein der GS "Gerhart Hauptmann" Stralsund
Frankenwall 25
18439 Stralsund
Tel.: 0176 23528781
(Name des Fördervereins)

Posteingang
Amt für Schule und Sport
Abteilung Schule und Sport
27. SEP. 2022
AZ: 350 R -
weitergeleitet an: FI Abt. 1
Bear.-vermerk:
Kurzzeichen / Datum: Formblatt Annahme (OB) ausfüllen und vorlegen R 27.09.22

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Amt für Schule und Sport
Hafenstraße 20
18439 Stralsund

Angebot einer Zuwendung
Hier: Sachspende

Der Förderverein möchte dem Schulträger der Hansestadt Stralsund nachfolgend aufgeführte Sachspende als zweckgebundene Ausstattung anbieten:

Lfd. Nr.	Art des Gegenstandes	Anzahl	AK (in €)	Bemerkung
1	Fahrräder	20	3549,72	versch. Größen
2	Montageständer	1	33,85	
3	Helme	16	308,80	versch. Größen
4	Fahrradständer	2	63,77	
5	Fahrradständer	2	63,77	

Zweckbindung: Diese Anschaffungen haben wir getätigt, um unsere alljährlichen Aktivitäten (Duathlon, Sportfeste, Crosslauf) unabhängig durchführen zu können.

Die Lieferscheine und Rechnungen sind im Original dem Schreiben beigefügt.
Dem Förderverein ist bekannt, dass bei Annahme der Sachspende durch die Hansestadt Stralsund eine Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt erfolgt.

Stralsund, 08.09.22 — [Unterschrift]

Ort, Datum — Unterschrift

TOP Ö 12.2

Auszug aus der Niederschrift
über die 01. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 10.01.2023

Zu TOP: 3.1
Annahme von Spenden für die Ausstattung von Schulen
Vorlage: B 0099/2022

Es gibt keine Fragen zur Beschlussvorlage.

Der Ausschussvorsitzende lässt über die Beschlussvorlage abstimmen.

Der Ausschuss für Finanzen und Vergabe empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0099/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Madlen Zicker

Stralsund, 11.01.2023