

Titel: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche zwischen der Feldstraße und der Bahntrasse der DB Netz Aktiengesellschaft, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 01.03.2024
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	18.03.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	04.04.2024	
Bürgerschaft	18.04.2024	

Sachverhalt:

Mit Aufstellungsbeschluss vom 1. Oktober 2020 (Beschluss-Nr. 2020-VII-06-0345) wurde das Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ eingeleitet mit dem Ziel der Ansiedlung des Möbelvollsortimenters XXXLutz und des Möbeldiscounters Mömax mit gesamt 28.500 m² Verkaufsfläche südlich der Werftstraße. Im Zuge der weiteren Projektkonkretisierung erfolgte aus verkehrlichen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen der Standortwechsel auf das Areal südlich der B 96 zwischen Feldstraße und Gleisanlagen der DB AG.

Mit der Ansiedlung von großflächigen zeitgemäßen Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsgebiet soll die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund gestärkt werden. Dazu soll das brachliegende Gelände erschlossen und als von der B 96 gut sichtbarer Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden. Mit einer Stärkung des Vernetzungspotenzials zur Integration in die städtebaulichen Strukturen werden weitere Entwicklungen und Synergieeffekte mobilisiert, so dass dem neuen Standort der Möbelmärkte die Funktion als Impulsgeber für die städtebauliche Neuordnung seines Umfeldes zukommt. Im Ergebnis werden Folgeinvestitionen auch für die in den Änderungsbereich einbezogenen Loksuppen erwartet.

Der Bürgerschaftsbeschluss vom 18.11.2021 (Beschluss-Nr. 2021-VII-09-0706) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ bestätigte den neuen Vorhabenstandort und leitete das 24. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) ein.

Der Bereich des Ansiedlungsstandortes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt zirka hälftig als Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme) und als Grünfläche dargestellt. Um

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 aus dem FNP entwickeln zu können, wird er in diesem Bereich an die geplante Nutzung angepasst.

Da auch für die Brache eines früheren Heizhausstandortes nördlich der B 96 und die östlich angrenzenden ehemaligen Bahnanlagen mit drei Lokschruppen eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten ist, werden diese Flächen einbezogen. Mit der inzwischen erfolgten Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes hat die Stadt die Planungshoheit auf den ehemaligen Bahnflächen erlangt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 24. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Anpassung des Landschaftsplanes, Planstand April 2023, erfolgte im Mai 2023 in Form eines Aushangs im Amt für Planung und Bau sowie durch Einstellen der Planunterlagen auf der Homepage der Hansestadt Stralsund und auf dem Bauleitplan-Server M-V.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Stellungnahme zur Planung gebeten. Um sich abschließend äußern zu können, möchte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zum Planentwurf erneut beteiligt werden.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:

Bereits mit dem Vorentwurf wurde der Änderungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss deutlich erweitert. Es sind jetzt der Geltungsbereich des vB 23, die weiteren freigestellten Bahnflächen und ein aufgelassener Gewerbestandort einbezogen, um für diese Flächen eine erstmalige bzw. eine neue Flächennutzung festzulegen.

Nach Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweise und Anregungen zur Planung wurde der Entwurf zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht für die Teilfläche in der Fassung vom Februar 2024 erarbeitet.

Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind erfolgt: Die Planzeichnung wurde an die Liegenschaftskarte des Freistellungsbescheids angepasst. Ein von der Entwicklung ausgenommener schmaler Erschließungsweg ist im FNP-Maßstab 1:10.000 nicht sinnvoll als Bahnanlage darstellbar und entfällt mangels Relevanz für das städtebauliche Gesamtkonzept. Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vorkommen der Zauneidechse) ist die geplante Waldentwicklung am früheren Gewerbestandort nicht umsetzbar. Auf die Waldflächendarstellung wird deshalb verzichtet. Die von Altlasten betroffenen Bauflächen sind gekennzeichnet.

In die Begründung wurden Ergänzungen zu folgenden Belangen aufgenommen: Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, Standortwechsel der Möbelmärkte und Hinweis auf Auswirkungsanalysen im B-Plan-Verfahren, externe Versorgungsmedien, verkehrliche und medientechnische Gebietserschließung, Aufnahmekapazität des Hohen Grabens, Altlasten, Bodendenkmalpflege, planfestgestellte und von der DB AG durchgeführte artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Reisezugabstellanlage, gesetzlich geschützter Wald, Biotop- und Artenschutz, Nutzungsvorschlag eines Indoorspielplatzes in den Lokschruppen.

Der Planentwurf zeigt im Änderungsgebiet das Lokschruppenareal als Sonderbaufläche 1 für Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen, den Standort der Möbelmärkte als

Sonderbaufläche 3 für großflächigen Einzelhandel (nicht zentrenrelevant), Möbelmärkte, die Gewerbebrache und die ehemaligen Bahnflächen nördlich der Lokschuppen als Grünflächen und das Ausziehgleis der Reisezugabstellanlage als Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme). Gemäß Umweltbericht sind von dieser Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche 3 für großflächigen Einzelhandel (nicht zentrenrelevant), Möbelmärkte werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 geschaffen.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand Februar 2024, zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:

Gem. § 5 Abs. 1 BauGB ist für das ganze Gemeindegebiet im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung darzustellen. Das ist für die in die kommunale Planungshoheit übernommenen ehemaligen Bahnflächen jetzt zwingend vorzunehmen.

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Möbelfachmärkte XXXLutz und Mömax schaffen soll, keine Rechtskraft erlangen, da er gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Daher wird eine Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund in der Fassung vom Februar 2024 für die Teilfläche zwischen der Feldstraße und der Bahntrasse der DB Netz Aktiengesellschaft im Stadtgebiet Tribseer, in den Stadtteilen Tribseer Vorstadt und Tribseer Wiesen, und die Begründung zur 24. Flächennutzungsplanänderung vom Februar 2024 werden gebilligt und gem. § 3 Absatz 3 Baugesetzbuch zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Finanzierung:

Die öffentliche Auslegung führt zu keinen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ca. innerhalb eines Monats nach Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 24. FNP-Änderung der HST - Begründung Entwurf v. Februar 2024

Anlage 24. FNP-Änderung der HST - Begründung Entwurf v. Februar 2024 klein

Anlage 24. FNP-Änderung der HST - Planentwurf v. Februar 2024

Anlage 24. FNP-Änderung der HST - Planentwurf v. Februar 2024 klein

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow