

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund
"Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96", Entwurfs-
und Auslegungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	19.03.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	15.04.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.05.2024	
Bürgerschaft	23.05.2024	

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.

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. Außerdem leitete er das 24. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) ein, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 aus dem FNP entwickeln zu können.

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 5,2 ha großes Areal im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Vorstadt sowie im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk. Das B-Plangebiet liegt in der Gemarkung Stralsund und bezieht in der Flur 54 die Flurstücke 6 (tlw.), 8/10 (tlw.), und 4/7 (tlw.) ein sowie in der Flur 53 die Flurstücke 3/4 (tlw.), 3/5 (tlw.), 16/5 (tlw.), 16/15 (tlw.), 18/2 (tlw.), 18/5 (tlw.), 19/4 (tlw.), 20/2 (tlw.), 21 (tlw.), 54 (tlw.), 53 (tlw.) und in der Flur 44 die Flurstücke 1(tlw.) und 2 (tlw.) ein.

Er wird begrenzt:

- im Osten durch das Bahngelände,
- im Süden durch die Feldstraße,
- im Norden durch den Loksuppen 3,

- im Nordwesten durch die Bundesstraße B 96 und
- im Westen durch eine Gehölzfläche am Hohen Graben östlich der Feldstraße.

Mit der Ansiedlung von großflächigen zeitgemäßen Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsgebiet soll den Empfehlungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund folgend 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 Lokschnuppen erwartet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“, 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.

In den Stellungnahmen wurden folgende Belange aufgegriffen: Entwicklung der Bahnflächen, keine RW-Ableitung in den Hohen Graben möglich, Altlastengutachten der DB AG/Altlastenverdacht, Zoll/Lage im Grenznahen Raum, Vorhabenauswirkungen unter Berücksichtigung des Online-Möbel-Handels, Medienschließung, naturschutzrechtliche Belange einschließlich Artenschutz, ÖPNV, Abfallwirtschaft, Bodendenkmale, befürchtete Immissionsbeeinträchtigung durch Verkehr/Gewerbe/Licht, Radwegeerschließung des Standorts.

Die Forstbehörde erteilte ihre Zustimmung zur Planung einer neuen Erschließungsstraße im 30 m Waldabstand der benachbarten Waldfläche.

Mit der inzwischen erfolgten Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes hat die Stadt die Planungshoheit auf den ehemaligen Bahnflächen erlangt und kann diese in den B-Plan uneingeschränkt einbeziehen.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:

Bereits mit dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Bereich des Lokschnuppen 3 geringfügig angepasst.

Nach Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweise und Anregungen zur Planung wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom April 2024 erarbeitet.

Plangrundlage und Planzeichnung wurden aktualisiert. In der Begründung und im

Umweltbericht konnten weitere Aussagen zu folgenden wesentliche Themen qualifiziert bzw. ergänzt werden.

Mit Freistellungsbescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 08.11.2023 (Az. 571pf/017-2022#018) wurden die ehemaligen, inzwischen beräumten Bahnflächen freigestellt und damit aus dem Fachplanungsprivileg entlassen.

Die ergänzende Stellungnahme der GMA von 2023 zur Auswirkungsanalyse bestätigte erneut die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben und die Verträglichkeit der geplanten Sortimentsstruktur des Vorhabens auch mit dem Zentralen Versorgungsbereich Altstadt auch vor dem Hintergrund der Entwicklung des Online-Handels.

Ein Baugrundgutachten prüfte in Teilbereichen die Bodenbeschaffenheit. Mangels Versickerungsfähigkeit des Bodens wird eine unterirdische Regenwasserrückhaltung verfolgt. Ein städtisches Gutachten untersucht derzeit, ob und wie der Hohe Graben als Vorflut ertüchtigt werden könnte.

Die wesentliche Altlastenverdachtsfläche des früheren Kohlebansens mit Gefahrstoff-, Treibstoff- und Öllager sowie des Güterwagenzerlegeplatz südlich vom Lokschuppen 3 ist in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet und im Text beschrieben.

Auf der Basis aktueller Verkehrszählungen wurden der künftige zusätzliche Verkehr, seine Verteilung und die damit verbundenen Auswirkungen und Emissionen prognostiziert. Geprüft wurden auch die Auswirkungen des Gewerbelärms. Es wurde ermittelt, dass im Umfeld des Vorhabens keine unzulässigen Immissionen entstehen.

Auch wird das Vorhaben nicht zu störenden Lichtemissionen in der Umgebung führen.

Es werden nunmehr konkrete Aussagen zu den im Gebiet und angrenzend vorhandenen Versorgungsmedien sowie Vorgaben für die Sicherung der medientechnischen Erschließung des Plangebietes getätigt.

Stadt, Landkreis und der VVR-Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen bereiten die künftige Busanbindung des Standortes vor. An der neuen Erschließungsstraße werden zwei neue Bushaltestellen vorgeschlagen.

Die Ansiedlungsfläche für die Möbelfachmärkte XXXLutz und Mömax ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Verkauf von Möbeln. Zulässig sind Möbelmärkte einschließlich Technik-, Logistik- und Lagernutzungen, Schank- und Speisewirtschaften als untergeordnete Nutzung im Kontext des Verkaufs, Werbeanlagen mit einem Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen. Einzelhandelsbetriebe sind mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 28.500 m² zulässig. Höchstens 26.000 m² entfallen auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente, insb. Möbelsortimente, sowie auf nicht zentrenrelevante Randsortimente, u.a. Lampen, Bodenbeläge, Heimtextilien. Für den Verkauf der zentrenrelevanten Randsortimente, u.a. Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, sind max. 2.560 m² vorgesehen, wobei das Sortiment Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik sich auf höchstens 1.450 m² VK begrenzt. Damit werden die gutachterlichen Empfehlungen der GMA zum Schutz der Stralsunder Altstadt umgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sichert durch die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 für Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine insgesamt bedarfsangepasste Bebauung.

Im definierten Bauraum kann ein Gebäude in abweichender Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m errichtet werden, das eine Gebäudehöhe von max. ca. 16,30 m und punktuell über dem Atrium eine Höhe von max. 18,80 m über Gelände erreicht.

Da mit dem neuen Baugebiet vorrangig durch die Neuversiegelung von Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, muss dafür ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen. Daher sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Stellplatzflächen sind durch Baumstandorte zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm zu

pflanzen. Zusätzlich sind externe Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Flächen durchzuführen.

Die Belange des Artenschutzes sind durch artspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu bewältigen, u. a. Bauzeitenregelungen für Brutvögel und Fledermäuse sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse und den Neuntöter. Im Plangebiet werden am Ostrand ein Sandwall für die Zauneidechse und Gehölzpflanzungen angelegt, Ersatzlebensräume sind auf externen städtischen Flächen zu schaffen.

An der Westseite des Sondergebietes ist eine Verkehrsfläche für eine neue Erschließungsstraße festgesetzt, die das Sondergebiet und künftig auch das nördliche Loksuppenareal an die südliche Feldstraße anbindet. Durch beidseitige Baumpflanzungen soll hier eine Allee entstehen. Für den Busverkehr sind hier zwei Haltestellen vorgesehen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgestellt werden, dass vom geplanten Vorhaben bei Durchführung der erforderlichen Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und Umweltbericht, Stand April 2024, zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:

Ohne Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Möbelfachmärkte XXXLutz und Mömax am Standort nicht geschaffen werden. Daher wird eine Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der ca 5,2 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“ liegt im Stadtgebiet Tribseer, im Stadtteil Tribseer Vorstadt sowie im Stadtgebiet Lüssower Berg, im Stadtteil Am Umspannwerk. Es umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Stralsund:

- Flur 54, Flurstücke 6 (tlw.), 8/10 (tlw.), und 4/7 (tlw.)
- Flur 53, Flurstücke 3/4 (tlw.), 3/5 (tlw.), 16/5 (tlw.), 16/15 (tlw.), 18/2 (tlw.), 18/5 (tlw.), 19/4 (tlw.), 20/2 (tlw.), 21 (tlw.), 54 (tlw.), 53 (tlw.) und
- Flur 44, Flurstücke 1(tlw.) und 2 (tlw.).

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96“, gelegen im Stadtgebiet Tribseer, im Stadtteil Tribseer Vorstadt sowie im Stadtgebiet Lüssower Berg im Stadtteil Am Umspannwerk, in der vorliegenden Fassung vom April 2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung mit Umweltbericht vom April 2024 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3. Der Beschluss sowie Auslegungsort und Zeitraum sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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 1 vB-Plan23 Plan-Entwurf Stand April 2024

Anlage 2 vB-Plan 23 Entwurf_VEP Stand April 2024

Anlage 3 vB 23 Begründung mit UB Stand April 2024 oU

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow