

**Auszug aus der Niederschrift  
über die 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und  
Stadtentwicklung am 02.05.2024**

**Zu TOP: 3.3**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund "Möbelmärkte  
zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96", Entwurfs- und  
Auslegungsbeschluss  
Vorlage: B 0025/2024**

Herr Dr. Raith führt kurz in die Thematik ein.

Zu dem Vorhaben muss die Bürgerschaft insgesamt drei Beschlüsse fassen, hat dann aber auch ein umfassendes Bild zu Grundstücksverkäufen, dem Durchführungsvertrag und dem Bauvorhaben.

Bezugnehmend auf die letzte Bürgerschaftssitzung, erklärt der Leiter des Amtes 60, dass das Städtebaurecht im Hinblick auf die Wettbewerbssituation keine Rolle in der Abwägung spielen darf. Das Städtebaurecht soll sich zum Wettbewerb neutral verhalten, um allen die gleichen Chancen einzuräumen.

Dennoch werden Verträglichkeitsstudien durchgeführt, da diese sich immer auf den Standort beziehen. Geprüft wird die Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich. In Bezug auf die Möbelhäuser wurden Obergrenzen für die zentrenrelevanten Nebensortimente (Deko- und Haushaltsartikel) festgelegt.

Weiterhin wird der regionale Wettbewerb abgeprüft. Es ist nicht zulässig, den Einzugsbereich mit einer Ansiedlung zu vergrößern, die raumordnerisch über den eigenen Versorgungsbereich hinausgeht. Derzeit ist die Region in Bezug auf Möbel durch Rostock dominiert. Ein großer Teil der Kaufkraft fließt in die Hansestadt Rostock ab.

Die Ansiedlung soll nicht nur Kaufkraft zurückholen und das Oberzentrum aufwerten, sondern auch eine städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit den Lokschruppen bringen.

Frau Gessert erläutert die Vorlage und nennt die bisher erfolgten Schritte.

Das Plangebiet ist 5 ha groß. Es soll ein modernes Einrichtungshaus angesiedelt werden, umso der Empfehlung des regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Stralsund folgen zu können. Mit XXXLutz und Mömax siedeln sich sowohl ein Vollsortimenter als auch ein Möbeldiscounter an. Die Verkaufsfläche beträgt maximal 28.500 m<sup>2</sup>.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Mai 2023. In der Zwischenzeit erfolgte auch die Freistellung der Bahnflächen von den Bahnbetriebszwecken. Demnach konnten die Flächen in die Planung einbezogen werden.

Der jetzt vorliegende Entwurf weist die Ansiedlungsfläche für die Möbelmärkte als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ aus. Das hat zur Folge, dass nur solche Einrichtungen zulässig sind, die den Verkauf von Möbeln dienen, mit den entsprechenden Nebengebäuden (Technik, Logistik). Außerdem sind Gastronomie und Werbeanlagen zulässig.

Für zentrenrelevante Randsortimente stehen 2.560 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Artikel wie Glas und Keramik dürfen auf einer Fläche von maximal 1.450 m<sup>2</sup> verkauft werden.

Es ist ein Gebäude von 120 m x 150 m geplant mit einer Höhe von bis zu 19 m. Das Gebäude wird die Umgehungsstraße überragen.

Der hohe Versiegelungsgrad von 0,85 GRZ entsteht auch aufgrund der geplanten 500 Stellflächen und der entsprechenden Zuwegung. Ausgleichsmaßnahmen finden sowohl im Plangebiet (Begrünung des Daches zu 50 %, Pflanzung von Bäumen auf der Parkfläche). Außerdem wird am Ostrand des Plangebietes ein Steinwall für die Zauneidechse und für Pflanzinseln errichtet. Weiterhin sind Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse, die Zauneidechse und den Neuntöter zu erbringen.

Weiterhin wird eine neue Erschließungsstraße entstehen, die nicht nur der Erschließung der Möbelmärkte, sondern auch der Erschließung der Lokschuppen dienen soll. Die Straße soll als Allee mit beidseitigen Baumreihen ausgebildet werden. Außerdem ist auch eine Busanbindung an das Areal geplant.

Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden erklärt Frau Gessert, dass es für das Markenzeichen des Möbelhauses, „den roten Stuhl“ eine extra ausgewiesene Fläche für eine Werbeanlage geben wird, allerdings nicht auf dem Gebäude. Die Abteilungsleiterin ergänzt, dass es für das gesamte Areal ein Werbeanlagenkonzept geben wird.

Herr Suhr erkundigt sich, ob die Alleebäume als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden können. Frau Gessert bejaht dies.

Der Fraktionsvorsitzende teilt außerdem mit, dass seine Fraktion der Vorlage nicht zustimmen wird.

An Herrn Dr. Raith gewandt erklärt Herr Suhr, dass die Anfrage in der Bürgerschaft nicht darauf abzielte, Ansiedlungen bauplanungsrechtlich zu verhindern, sondern bei Unterstützung der Stadt bei Großansiedlungen auf die Folgen für den Mittelstand hinzuweisen.

Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0025/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 5 Zustimmungen      2 Gegenstimmen      1 Stimmenthaltung

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Gaby Ely

Stralsund, 28.06.2024