Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0031/2015
öffentlich

Titel: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Wohngebiet Große Parower Straße/ Ecke Kosegartenweg" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	27.07.2015
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Ekkehard Wohlgemuth Kirstin Gessert		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	17.08.2015	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	09.09.2015	
Bürgerschaft	15.10.2015	

Sachverhalt:

Der ALDI-Markt an der Große Parower Straße nimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für sein Einzugsgebiet wahr. Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung plant er die Vergrößerung seiner Verkaufsfläche um rd. 100 m². Das Warenangebot/ die Artikelanzahl erweitern sich dadurch nicht; diese sind in allen Filialen der Fa. ALDI Nord flächendeckend gleich. Mit der Flächenvergrößerung soll eine großzügige Innenraumgestaltung mit breiten Gängen und mehr Bewegungsraum für den zunehmenden Anteil älterer Kunden ermöglicht werden.

Die Gebäudekonfiguration des Marktes berücksichtigt die geplante Erweiterung von 799 m² VK auf 899 m² VK bereits. Die Verkaufsflächenerweiterung kann deshalb auf dem Grundstück durch Lückenschluss in der Südfassade realisiert werden.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung überschreitet der ALDI-Markt die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel (> 800 m² VK). Das lässt der B-Plan Nr. 59 jedoch nicht zu. Um das von der ALDI Immobilienverwaltung GmbH verfolgte Erweiterungsvorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, leitete deshalb der Bürgerschaftsbeschluss vom 03.04.2014 (Beschl. Nr. 2014-V-03-1122) das Verfahren zur 1. Änderung des B-Plans ein.

Das Änderungsgebiet liegt in der Kniepervorstadt und umfasst das ca. 5.200 m² große Grundstück des ALDI- Marktes an der Großen Parower Straße.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt, da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Im Januar/Februar 2015 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchgeführt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert; Hinweise gaben das Hauptzollamt, der

Fachdienst Umwelt der Landkreisverwaltung Vorpommern-Rügen und das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Munitionsbergungsdienst.

Lösungsvorschlag:

Der Entwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 59 liegt nun vor. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise wurden durch Textergänzungen in der Begründung berücksichtigt. Der vorliegende Entwurf sollte gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden.

Die wesentlichen Inhalte der 1. Änderung bestehen darin, die Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes von bisher maximal 800 m² VK auf nunmehr maximal 900 m² VK zuzulassen und die im Rahmen der Baugenehmigung erteilten städtebaulich vertretbaren Abweichungen vom B-Plan Nr. 59 zu berücksichtigen. Alle sonstigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 59 für den Änderungsbereich wurden unverändert übernommen und gelten fort.

Dieses bedeutet im Einzelnen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Die bisherige Festsetzung als Mischgebiet (MI 2) wird in die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geändert. Zulässig ist hier ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktion und max. 900 m² Verkaufsfläche. Auf min. 85% der Verkaufsfläche sind Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren sowie Kosmetika anzubieten. Ebenfalls zulässig sind im Sondergebiet die für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Stellplätze und Anlagen für die Eigenwerbung.

Die zulässige Grundflächenzahl wird unverändert mit 0,6 festgesetzt. Für Nebenanlagen, Stellplätze usw. kann sie bis auf 0,8 erhöht werden.
Mit max. 6,6 m/ 8 m sowie max. 4,2 m über Straßenniveau orientieren sich die zulässigen First- und Traufhöhen für das Gebäude an Bestrand. Diese Vorgaben sichern, dass sich die massive Dachfläche in zwei um min. 0,5 m höhenversetzte Pultdächer gliedert.

2. Überbaubare Grundstücksfläche
Die von Baugrenzen und einer Baulinie umschlossene überbaubare Grundstücksfläche wurde an das Bestandsgebäude angepasst. Dieses schöpft den aus zwei Baufenstern bestehenden Bauraum nun nahezu aus.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes. Die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, legt in ihrer Auswirkungsanalyse vom März 2013 dar, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf die nächstgelegenen Nahversorgungszentren „Knieper Nord“ an der Kleinen Parower Straße und „Knieper Vorstadt“ am Knieperdamm haben wird.

Die Verkehrserschließung des Markt-Grundstückes für den Liefer- und Kundenverkehr erfolgt auch weiterhin von der Großen Parower Straße aus. Eine spürbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist in Folge der Verkaufsflächenerweiterung nicht zu erwarten, da sich das Warenangebot/ die Artikelanzahl dadurch nicht vergrößern. Die im Rahmen des grundhaften Ausbaus der Großen Parower Straße vorgenommene Asphaltierung wirkt sich spürbar Lärm mindernd aus. Der Kundenparkplatz deckt mit seinen 90 Stellplätzen die Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung auch für die größere Verkaufsfläche ab.
.

Alternativen:

Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes besteht derzeit kein

Baurecht. Wenn das Erweiterungsvorhaben ermöglicht werden soll, besteht zum nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplanverfahrens, der die Bestätigung des Entwurfes zur 1. Änderung und seine öffentliche Auslegung beinhaltet, keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Wohngebiet Große Parower Straße/ Ecke Kosegartenweg“ für das Grundstück des ALDI-Marktes an der Großen Parower Straße im Stadtteil Kniepervorstadt in der Fassung vom Juli 2015, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und die Begründung mit Anlage werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
,

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Gemäß städtebaulichem Vertrag vom 02.06.2014 trägt die ALDI Immobilienverwaltung GmbH die Planungskosten für das Änderungsverfahren.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentlichen Auslegung:	ca. 6 bis 8 Wochen nach Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Zuständig:	Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

B-Plan Nr. 59_1.Änderung Anlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Protokollauszug BUStA 09.09.2015 B 0031/2015

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow