

**Titel: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Wohngebiet Große Parower Straße/ Ecke Kosegartenweg,, der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	15.02.2019
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	25.03.2019	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	11.04.2019	
Bürgerschaft	09.05.2019	

**Sachverhalt:**

Das Änderungsgebiet liegt in der Kniepervorstadt und umfasst das ca. 5.200 m<sup>2</sup> große Grundstück des ALDI-Marktes an der Großen Parower Straße.

Der ALDI-Markt an diesem Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für sein Einzugsgebiet wahr. Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung plant er die Vergrößerung seiner Verkaufsfläche um rd. 100 m<sup>2</sup>. 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 Bewegungsfreiraum für den zunehmenden Anteil älterer Kunden ermöglicht werden.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> auf 899 m<sup>2</sup> soll durch Lückenschluss in der Gebäudekubatur erfolgen. Es handelt sich dabei um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planverfahren kann der § 13 a BauGB angewandt werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 durchgeführt werden, weil

- die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Planung nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu

beachten sind.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung überschreitet der ALDI-Markt die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel (>800 m<sup>2</sup> 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.

Im Januar/ Februar 2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchgeführt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert, Anregungen gab es keine. Die Hinweise vom Hauptzollamt, dem Landkreis Vorpommern-Rügen (LK VR) Fachdienst Umwelt sowie des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Munitionsbergungsdienst wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 15.10.2015 (Beschluss-Nr.: 2015-VI-08-0285) lag der Bebauungsplanentwurf vom 30. November 2015 bis 09. Januar 2016 öffentlich aus. Mit Schreiben vom 26.10.2015 wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zum Entwurf gab es keine Bedenken oder Anregungen. Lediglich Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Diese können im Einzelnen der Tabelle Anlage 4 entnommen werden. Im Wesentlichen betreffen Sie die Ausführungsplanung.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur wies auf eine seiner Auffassung nach unzureichende Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen B-Plan 59 hin. Der Sachverhalt wurde geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass nach Berechnung des Kompensationsumfangs im grünordnerischen Fachbeitrag (Anlage zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 59) die Kompensationsverpflichtung voll erfüllt wurde. Auf S. 23 ebd. wird tabellarisch für die realisierte Variante 5, Option A (SB-Markt/ Einfamilienhausbebauung) ein Ausgleichserfordernis von 9 Bäumen ermittelt. Realisiert wurden entsprechend der textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 15 Bäume (sowie entlang der Planstraße B und des Kosegartenweges 7 weitere). Nach Abstimmung zu Detailfragen mit der UNB bez. der nicht angenommenen Schwalbennester wird auf weitere Nachforderungen verzichtet.

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Änderung betraf nicht die Grundzüge der Planung. Deshalb war eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung nicht erforderlich.

Die von der Änderung Betroffenen wurden gehört. Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachgebiet Naturschutz hat mitgeteilt, dass seine Belange nicht berührt werden. Die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG stimmt der Änderung zu.

Beschreibung der Änderung:

Die textliche Festsetzung 6.1 zur Begrünung der Lärmschutzwand: „Zum Schutz vor Lärm ist innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand mit Schalldämm-Maß (R'<sub>w</sub>,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 25 dB(A) zu errichten und beidseitig mit hochwachsenden Sträuchern zu begrünen.“ wird geändert in: „Zum Schutz vor Lärm ist innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand mit Schalldämm-Maß (R'<sub>w</sub>,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 25 dB(A) zu errichten.“

Lösungsvorschlag:

Die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden inhaltlich eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 4).

Die **Hinweise** vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Arbeitsschutz und technische Sicherheit, dem Bergamt Stralsund, dem Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereiche Planung und Bauleitplanung, Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz, Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur sowie Kataster und Vermessung, der SWS Unternehmensgruppe Stadtwerke Stralsund, Energie GmbH und der SWS Telnet GmbH (Kommunikationsnetze) sowie der REWA GmbH Stralsund beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regeln hingewiesen, insbesondere solche die bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, oder es wurden sonstige Informationen gegeben.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur wies auf eine seiner Auffassung nach unzureichende Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen B-Plan 59 hin. Der Sachverhalt wurde geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass nach Berechnung des Kompensationsumfangs im grünordnerischen Fachbeitrag (Anlage zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 59) die Kompensationsverpflichtung voll erfüllt wurde.

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. Das Vorhaben entspricht darüber hinaus dem Ziel des in Aufstellung befindlichen Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund, die Nahversorgungsstandorte zu sichern und zu stärken. Die Geschäftslage mit dem Markant-Markt an der Kleinen Parower Straße ist künftig als Nahversorgungslage einzustufen.

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 vorgenommenen 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.

Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme (Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern) vom 13.01.2015 vor. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die nun vorliegende Satzungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 hat nachfolgenden wesentlichen Inhalt:

#### 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf

mind. 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 am Bestand. Diese Vorgaben sichern, dass sich die massive Dachfläche in zwei um mind. 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 nahezu aus.

Alternativen:

Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes besteht derzeit kein Baurecht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 ist die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für diese Erweiterung. Zum Änderungsverfahren gibt es unter der Voraussetzung, dass die Erweiterung ermöglicht werden soll, keine Alternative. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden gemäß der Anlage 4 abgewogen.

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) geändert durch Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Wohngebiet Große Parower Straße/ Ecke Kosegartenweg“ der Hansestadt Stralsund, gelegen im Stadtteil Knieper Vorstadt, in der vorliegenden Fassung vom Januar 2019 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung mit Anlagen vom Januar 2019 wird gebilligt.

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:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. einen Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage\_01-B 59\_Planz\_A4-Teil\_A  
Anlage\_02-B 59\_Textliche Festsetzungen  
Anlage\_03-B 59\_Übersicht Stellungnahmen  
Anlage\_04-B 59\_Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow