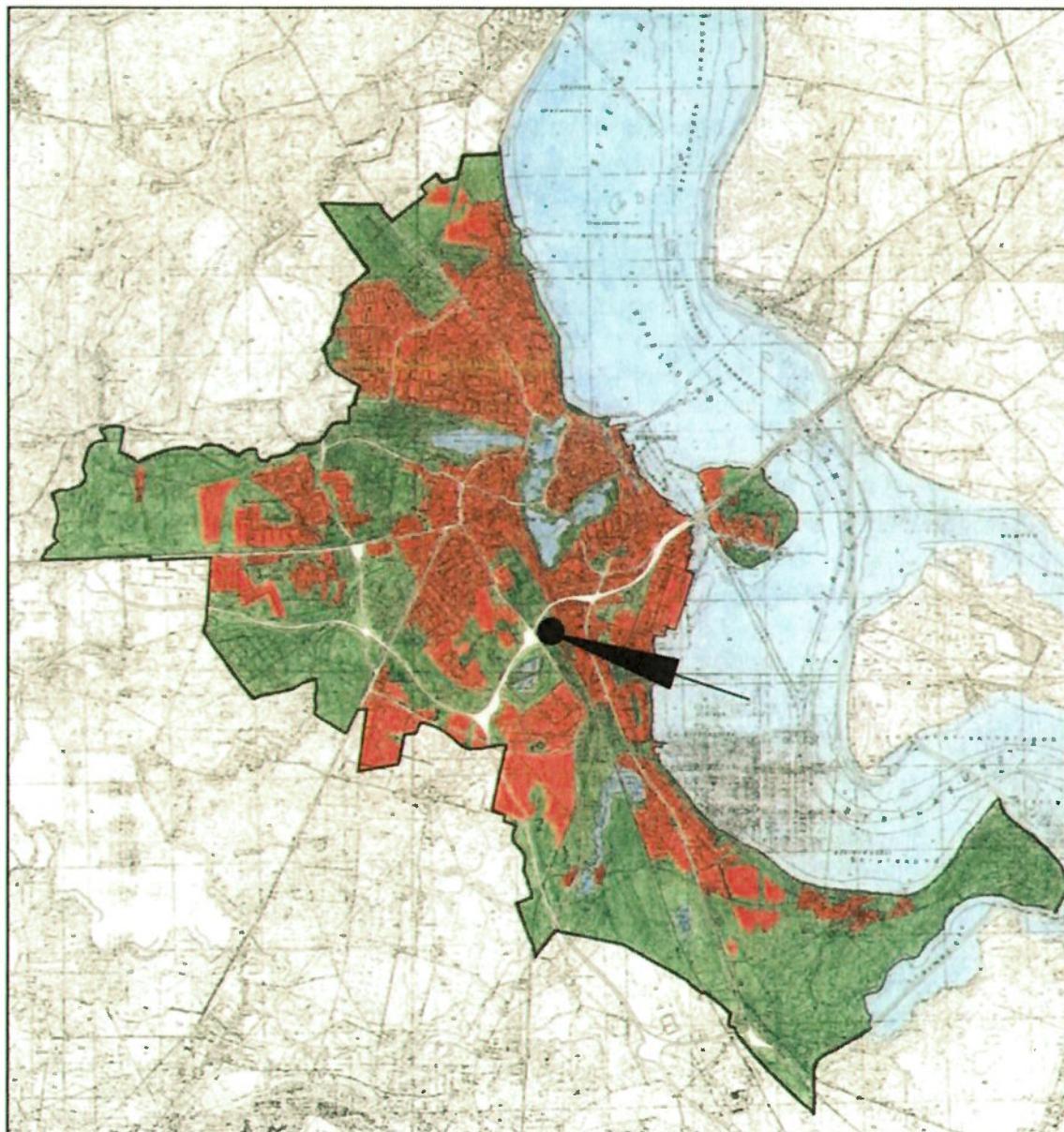




# 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche zwischen der Feldstraße und der  
Bahntrasse der DB Netz Aktiengesellschaft

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB



Organisation  
der Vereinten Nationen  
für Bildung, Wissenschaft  
und Kultur



Historische Altstädte  
Stralsund und Wismar  
Weltkulturerbe seit 2002

Hansestadt  **Stralsund**



## **1. Ziel und Inhalt der 24. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund wurde initiiert, um die geordnete städtebauliche Entwicklung eines etwa 16 ha großen Areals in der Tribseer Vorstadt zwischen der Feldstraße, der Bundesstraße B 96 und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn zu ermöglichen.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hatte am 1.10.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Möbelmärkte südlich der Werftstraße“ beschlossen (Beschluss-Nr. 2020-VII-06-0345) mit dem Ziel, die Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung eines Möbelvollsortimenters und eines Möbeldiscounters südlich der Werftstraße zu schaffen. In der weiteren Projektkonkretisierung ergaben sich nachteilige verkehrliche, städtebauliche und stadtgestalterische Auswirkungen, die zu einer Standort-Alternativprüfung veranlassten. Im Ergebnis wurde ein Standortwechsel auf das Areal an der B 96/ Ortsumgehung zwischen der Feldstraße und den Gleisanlagen der DB AG verfolgt.

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 Alternativstandort für das Vorhaben und leitete das 24. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) ein.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird für die freigestellten Bahnflächen pflichtgemäß erstmals eine aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung abgeleitete Art der Bodennutzung festgelegt. Dabei wird ein ausgewogenes Verhältnis von baulicher Nutzung und Grünflächen angestrebt.

Mit der Ansiedlung von Möbelmärkten mit überregionalem Einzugsgebiet soll das brachliegende Gelände erschlossen und als Standort mit starker Frequenz und guter Adresse etabliert werden, so dass damit erforderliche Folgeinvestitionen für die Ertüchtigung und bauliche Umnutzung des angrenzenden Lokschuppenareals generiert werden können. Das Gelände des ehem. Bahnbetriebswerks wurde von der städtischen Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) mit dem Ziel übernommen, den Erhalt der denkmalgeschützten Lokschuppen zu erreichen.

Durch die Stärkung der wirtschaftlichen Infrastruktur und die Sicherung kultureller Werte wird eine nachhaltige Stadtentwicklung befördert und die Stärkung der Hansestadt Stralsund als Oberzentrum und Wirtschaftsstandort unterstützt.

Das Plangebiet umfasst überwiegend brachliegende ehemalige Bahn- und Gewerbegebäuden mit dem denkmalgeschützten Lokschuppenensemble aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert, das dringend sanierungsbedürftig ist. Die Verkehrsinfrastruktur und angrenzende Kleingartenanlagen prägen das Umfeld.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Feldstraße mit Anschluss an die B 96. Eine neue Erschließungsstraße verbindet die Feldstraße mit dem Lokschuppenareal und soll auch eine ÖPNV-Anbindung ermöglichen. Eine geplante Fuß- und Radwegebrücke über die Gleisanlagen soll die Verbindung zwischen den Stadtteilen Frankenvorstadt und Tribseer Vorstadt verbessern und das Lokschuppenareal auch fußläufig anbinden. Mit der besseren Einbindung des Standortes sind Synergien für weitere Entwicklungen gegeben.

Im bisherigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bahnanlagen, Grünflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Änderung sieht vor, die Bahnflächen in Sonderbauflächen für Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen (für das Lokschuppenareal) sowie für großflächigen Einzelhandel (Möbelmärkte) umzuwandeln. Zudem wird die Grünfläche südlich der B 96 in die Sonderbaufläche für den Einzelhandel einbezogen, während eine bisher gewerbliche Fläche zugunsten naturnaher Grünfläche zurückgenommen wird. Die Gesamtbilanz zeigt eine Reduktion der Bauflächen von ca. 13,6 ha auf ca. 10 ha. Der Landschaftsplan wird entsprechend angepasst.

Im Änderungsgebiet ist das vormals als Bahnanlage nachrichtlich übernommene Lokschuppenareal jetzt als *Sonderbaufläche 1 Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen* dargestellt. Damit werden für dieses einzigartige Denkmalensemble neue Nutzungsoptionen eröffnet, die auf eine den Erhalt sichernde, wirtschaftlich tragfähige Umnutzung zielen.

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 B-Plan Nr. 23 geschaffen. Die Ansiedlung folgt der inhaltlichen Vorgabe des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK Stralsund) für dieses Warensegment zur weiteren Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund gemäß LEP M-V und RREP V-R. Der Standort verfügt über eine verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, so dass innerstädtische Kundenverkehrsströme, damit auch nachteilige Verkehrsauswirkungen und beeinträchtigende Immisionsbelastungen reduziert werden können. Der Standort gestattet eine Bebauung, die sich sowohl stadtgestalterisch als auch städtebaulich gut in das Umfeld einfügt.

Die vormalige bestandsorientierte Darstellung einer gewerblichen Baufläche für die Gewerbebrache des ehemaligen Heizhausstandorts und die entwidmeten Bahnflächen nördlich der Lokschuppen werden in Anpassung an die zwischenzeitliche Entwicklung jetzt als Grünflächen dargestellt. Nachrichtliche übernommen werden die gewidmeten Bahnanlagen, das Ausziehgleis der Reisezugabstellanlage mit Fahrspur und der Erschließungsweg westlich des Lokschuppens 1. Die Darstellung der B 96 als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptstraßen ist von der Änderung unberührt.

Für eine künftige Gewerbenutzung wird in dieser stadttechnisch und verkehrlich defizitär erschlossenen Insellage auch im Hinblick auf die angrenzenden Kleingartenanlagen mit deren Erholungsfunktionen kein Bedarf mehr gesehen. Deshalb soll sich hier eine naturnahe Grünfläche entwickeln als Teil des gesamtstädtischen Grünverbunds. Damit kann die Ausstattung der Tribseer Vorstadt mit stadtclimatisch wirksamen Grünraumangeboten spürbar erhöht werden.

Mit der Realisierung der geplanten Vorhaben werden verschiedene Beschäftigungsmöglichkeiten im Einzelhandel, in gewerblichen, kulturellen, sportlichen, öffentlichen und Dienstleistungseinrichtungen und ebenso Einnahmemöglichkeiten für die Stadt und die städtische Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft geschaffen (Verkauf/Verpachtung von Flächen und Gebäuden, Gewerbesteuern, Gewinnabführung des städtischen Tochterunternehmens).

Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgte auch die teilräumliche Fortschreibung des beigekenneten Landschaftsplans durch Anpassung an die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie ist integraler Bestandteil der Planung, dokumentiert in der Planbegründung. Erläutert werden der bisherige Inhalt des Landschaftsplans und die geplante Darstellung des Landschaftsplans nach Anpassung in Karte und Text.

Zur 24. Änderung des FNP liegt mit Datum vom 09.09.2024 die positive landesplanerische Beurteilung des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V als oberste Landesplanungsbehörde und vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern als untere Landesplanungsbehörde vor.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst wurden. Diese beziehen auch die Anpassung des Landschaftsplans ein. Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange diente insbesondere die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 und 4 BauGB:

- **Fläche und Boden:** Die Entwicklung erfolgt überwiegend auf vormals baulich genutzten und vorbelasteten Brachflächen. Durch die Reduktion der gewerblichen Baufläche zugunsten von Grünflächen wird der Flächenverbrauch reduziert. Vor Baumaßnahmen sind Untersuchungen zu Bodenaltlasten erforderlich.
- **Wasser:** Das Gebiet liegt im Einzugsbereich des Hohen Grabens, der ökologisch belastet ist. Die Planung beeinträchtigt den Wasserhaushalt nicht wesentlich, da Versickerungsmaßnahmen und Ausgleich erfolgen. Grundwasserschutz ist durch mächtige Deckschichten gewährleistet.
- **Klima und Luft:** Die Auswirkungen auf das lokale Klima sind gering, da das Küstenklima dominiert. Die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.
- **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Die Flächen weisen überwiegend Biotope von allgemeiner Bedeutung auf. Für den südlichen Bereich liegen faunistische Kartierungen vor, die Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse dokumentieren. Durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sollen Beeinträchtigungen minimiert werden. Im nördlichen Bereich ist der Artenschutz bei konkreten Vorhaben zu beachten.
- **Landschaft:** Die städtebauliche Entwicklung soll den Verfall des Lokschuppenensembles stoppen und durch Grünflächen die Landschaftsqualität verbessern. Die B 96 stellt eine markante Zäsur dar.
- **Mensch und Erholung:** Das Gebiet hat derzeit keine Erholungsfunktion. Die geplante Grünfläche und Fuß- und Radwegebrücke sollen die Wohnqualität der Tribseer Vorstadt verbessern. Verkehrslärm wird im Rahmen der Bebauungsplanung untersucht.
- **Kultur- und Sachgüter:** Die denkmalgeschützten Lokschuppen sollen erhalten und neu genutzt werden, was positive Effekte für das kulturelle Erbe bedeutet. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Im Ergebnis der im Umweltbericht (Teil der Begründung) dokumentierten Umweltprüfung sind von der 24. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 16.05.2023 bis 31.05.2023. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben 09.05.2023 frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf bis zum 31.05.2023 aufgefordert.

In der Entwurfssfassung erfolgten folgende Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf der Planung vom April 2023:

- Die Planzeichnung berücksichtigt die Liegenschaftskarte des Freistellungsbescheids vom 08.11.2023 (Az. 571pf/017-2022#018) zur Freistellung von ehemaligen Bahnanlagen von den Bahnbetriebszwecken. Ein schmaler Erschließungsweg wurde aus Gründen der Darstellbarkeit im Maßstab 1:10.000 und mangels Relevanz für das städtebauliche Gesamtkonzept davon ausgenommen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vorkommen der Zauneidechse) soll an der geplanten Waldentwicklung am früheren Gewerbestandort nördlich der B 96 nicht festgehalten werden. Die Waldfläche entfiel zu Gunsten der Darstellung als Grünfläche. Die von Altlasten betroffenen Bauflächen wurden gekennzeichnet.
- Zu folgenden Belangen wurden in die Begründung Ergänzungen aufgenommen: Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, Standortwechsel der Möbelmärkte und Hinweis auf die Auswirkungsanalysen der GMA zur Möbelmarkt-Ansiedlung in B-Plan, 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.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde wegen eines Fehlers in der Bekanntmachung zu den umweltbezogenen Informationen wiederholt. Im Zeitraum vom 24.07.2024 bis 26.08.2024 wurden die unveränderten Planunterlagen zuzüglich ergänzter umweltbezogener Informationen erneut im Internet veröffentlicht durch Einstellen der Planunterlagen im Bau- und Planungsportal M-V und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund. Auch haben die Unterlagen erneut im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erstmals mit Schreiben vom 13.05.2024 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf bis zum 20. 06.2024 aufgefordert. Mit Schreiben vom 23.07.2024 erfolgte die Unterrichtung über die Wiederholung der Veröffentlichung im Internet. Es wurde erneut Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Nach Prüfung der seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden diese gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen mit folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Der Erschließungsweg westlich des Lokschruppens 1 ist in der Planzeichnung als gewidmete Bahnanlage nachrichtlich ergänzt. Die Begründung gibt dazu die Erläuterung. Damit verbinden sich keine Auswirkungen auf das Planungskonzept.
- In der Begründung wurden neben geringfügigen redaktionellen Anpassungen auch die Aussagen zu folgenden Themen aktualisiert: positive landesplanerische Stellungnahme, Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund, künftige ÖPNV-Anbindung, Altlasten, Ergebnis der Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes für das Einzugsgebiet des Hohen Grabens, Hinweis auf das Bundesberggesetz.

Die während der Beteiligungen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen und Hinweise zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche zwischen der Feldstraße und der Bahntrasse der DB Netz Aktiengesellschaft wurden entsprechend der Anlage 3 zum Feststellungsbeschluss abgewogen.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund empfiehlt das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum Stralsund den weiteren quantitativen und qualitativen Ausbau des Möbelsektors in Stralsund durch die Ansiedlung eines modernen großflächigen Einrichtungshauses. Die seinerzeit vorgesehene Standortempfehlung für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel galt einer Fläche im Bereich Greifswalder Chaussee/ Werftstraße, da ein nach den Kriterien des LEP M\_V städtebaulich integrierter Standort nicht zur Verfügung stand. Bei der weiteren Konkretisierung des Projektes zeigten sich nachteilige verkehrliche, stadtgestalterische und städtebauliche Auswirkungen, die Anlass für eine Alternativprüfung gaben. Der im Ergebnis identifizierte Standort an der Feldstraße erfüllt die verkehrlichen, stadtgestalterischen und städtebaulichen Anforderungen und entspricht den landesplanerischen Vorgaben einer Randlage. Ein weiterer geeigneter, städtebaulich integrierter Standort im Stadtgebiet nicht verfügbar.

Darüber hinaus ist die Bauflächendarstellung an den Gebäudebestand der denkmalgeschützten Lokschruppen gebunden bzw. wird dieser erhalten und neuen Nutzungen zugeführt. Daher scheidet eine anderweitige Planungsmöglichkeit aus.

Durch Wegfall einer Baufläche in der Größenordnung von 3,6 Hektar und Umwandlung zur Darstellung einer Grünfläche wird das städtische Grünflächenpotenzial maßgeblich gestärkt, dient der Klimafolgenanpassung und berücksichtigt planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen. Für eine Bauflächenentwicklung besteht an diesem Standort zurzeit Bedarf.

## 5. Rechtswirksamkeit

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 30. Januar 2025 festgestellt (Beschluss-Nr.: 2025-VIII-01-0085) und ist nach Genehmigung durch den Landkreis vom 22. Juli und ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10. (35. Jahrgang) mit Ablauf des 19. September 2025 wirksam geworden.

Stralsund, den ..... 12. SEP. 2025



Dr.-Ing. Alexander Badrow

Oberbürgermeister

