

# Bebauungsplan Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“

## Zusammenfassende Erklärung



© Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG)

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26  
Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14  
Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Gemeinschaftlich mit der Gemeinde Kramerhof und dem Eigentümer des Centers plant die Hansestadt Stralsund die Erweiterung und planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums STRELAPARK. Das Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 17.000 m<sup>2</sup>, verteilt auf 30 Einzelhandelsbetriebe und einer Reihe von Komplementärnutzungen, befindet sich seit 1995 am Standort und stellt neben der Altstadt der Hansestadt Stralsund den bedeutendsten Einzelhandelsstandort der Region dar.

Geplant ist eine Erweiterung des STRELAPARKS um bis zu 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente mit Schwerpunkt im modischen Bedarf. Darüber hinaus soll in geringem Umfang auch das Angebot an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgebaut werden und zusätzliche Flächen für Dienstleister und Gastronomie geschaffen werden.

Mit der Erweiterung und Fortentwicklung des Einkaufszentrums STRELAPARK soll dieser als attraktives Nebenzentrum mit regionaler Anziehungskraft gestärkt werden.

Mit Inkrafttreten des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund am 01.01.2020 wurde die für die Erweiterung vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert. Zudem wurde ein Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund aufgestellt, das den STRELAPARK in das Zentrenkonzept Stralsunds eingliedert und als zentralen Versorgungsbereich der Kategorie Nebenzentrum einstuft. Damit sind die städtebaulichen und auch landesplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung gegeben.

Um den notwendigen Rechtsrahmen zu schaffen, stellt die Hansestadt Stralsund den Bebauungsplan Nr. 70.1 für die geplante Erweiterung auf. Gleichwohl ist dabei zu berücksichtigen, dass - wegen der unterschiedlichen räumlichen Zuständigkeiten - das Einkaufszentrum im Bestand und die geplante Erweiterung ein Gesamtvorhaben bilden. Zur Sicherung des Gesamtvorhabens stellt die Gemeinde Kramerhof daher in enger Abstimmung zeitlich parallel den Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark“ als einen eigenständigen Bebauungsplan für das Einkaufszentrum im Bestand auf.

## **2 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 „Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark“ der Hansestadt Stralsund erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund soll das Einkaufszentrum STRELAPARK erweitert und planungsrechtlich gesichert werden. Das Plangebiet liegt nördlich des Grünhofer Bogens und östlich des Bestandsgebäudes des Einkaufszentrums. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs sind bereits durch den großflächigen

Parkplatz überwiegend bebaut. In den nördlichen und nordöstlichen Randbereichen des Plangebietes befinden sich Laubholzbestände und südlich endet das Plangebiet mit einer Baumreihe aus Linden als Straßenbegleitgrün des Grünhofer Bogens.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Plangebietes, kommen ausschließlich Schutzgüter mit allgemeiner Bedeutung innerhalb des Plangeltungsbereiches vor. Die Gehölzbestände im Norden und Nordosten des Plangebietes sind stark durch menschlichen Einfluss geprägt, werden jedoch von der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern als Wald gemäß § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes eingestuft und werden nicht überplant. Die Baumreihe aus Linden im Süden des Plangebietes ist gesetzlich geschützt und wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgebiete befinden sich erst in mehreren Kilometern Entfernung zum STRELAPARK, mit Ausnahme eines Landschaftsschutzgebietes an den Stadtteichen im südöstlichen Umfeld des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch das Vorhaben ist aufgrund des bereits bestehenden Einkaufszentrums und dem Grünhofer Bogen als Abgrenzung zu dem geschützten Bereich nicht anzunehmen.

Ein Großteil der Böden im Plangebiet ist bereits versiegelt und weist nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Durch die Überplanung unversiegelter Flächen mit höherer Schutzwürdigkeit im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist innerhalb des Geltungsbereiches eine zusätzliche Versiegelung von 2.507 m<sup>2</sup> planungsrechtlich möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher über Entwässerungsgräben und Regenrückhaltebecken aufgefangen und gedrosselt dem weiteren Gewässerverlauf zugeleitet. Auswirkungen auf die Luft und das Klima durch die Erweiterung des Einkaufszentrums sind nicht zu befürchten, da nur kleinere Siedlungsgehölze mit geringen Luftfilterfunktionen im Rahmen des Vorhabens überbaut werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund werden anthropogen geprägte, zumeist intensiv gepflegte Biotope überplant. So werden ca. 120 m<sup>2</sup> an Siedlungsgehölzen nichtheimischer Arten, 3.830 m<sup>2</sup> Siedlungshecken nichtheimischer Arten, 130 m<sup>2</sup> Pflanzbeete und 300 m<sup>2</sup> artenarmer Zierrasen überplant. Zusätzlich entsteht ein planungsrechtlicher Verlust von 248 Einzelbäumen. Infolge des Verlustes an Bäumen und Sträuchern gehen auch Habitate von Brutvögeln verloren.

Die Eingriffe in die Pflanzen werden multifunktional mit den Eingriffen in Boden und Tiere ausgeglichen. Der Ausgleich des im Umweltbericht errechneten Kompensationserfordernisses von 4.539 m<sup>2</sup> und 248 Einzelbäumen kann durch Kompensationsmindernde Maßnahmen, wie extensive Dachbegrünung reduziert werden. Weiterhin ist ein Ausgleich von 72 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen. Nach Abzug der kompensationsmindernden Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ist eine Kompensation von 2.789 m<sup>2</sup> und 176 Einzelbäumen zu erbringen. Die Kompensation von insgesamt 2.789 m<sup>2</sup> wird durch den Überschuss einer dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ zugeordneten Kompensationsfläche gedeckt (Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung südlich des NSG Försterhofer Heide in der Gemeinde Wendorf - Maßnahme E2). Die Kompensationsfläche befindet sich ca. 8,5 km südlich des Plangebietes am südlichen Rand des NSG Försterhofer Heide.

Der Ersatz für 176 Einzelbäume erfolgt durch Pflanzung als Baumreihe zwischen dem Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund (Stadtteil Knieper West) und dem Ortsteil Klein Kedingshagen der Gemeinde Kramerhof in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Zudem werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Tiere Ersatznistmöglichkeiten geschaffen.

#### **4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß den §§ 3 und 4 BauGB berücksichtigt und der Abwägung unterstellt.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die das Ergebnis der Abwägung darstellen, sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss  | 28.05.2020                |
| ▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit                         | 06.01.2022 - 28.01.2022   |
| ▪ Frühzeitige Beteiligung der Behörden                               | Schreiben vom 16.12.2021  |
| ▪ Beschluss der öffentlichen Auslegung                               | 22.09.2022                |
| ▪ Öffentliche Auslegung  | 02.11.2022 - 05.12.2022   |
| ▪ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | Schreiben vom 27.10.2022  |
| ▪ Satzungsbeschluss  | 26.01.2023                |
| ▪ Rechtskraft  | mit Ablauf des 22.03.2023 |

#### **5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums STRELAPARK. Aufgrund der bestehenden Gebäudeanordnung und der Gebäudeinternen Strukturen ist die Verortung der einzelnen geplanten Bausteine (Erweiterung des Einkaufszentrums und der Bau des Parkhauses) räumlich auf die geplanten Flächen beschränkt.

Auch die Erschließung des Gesamtvorhabens ist bereits vollständig vorhanden und wird nicht geändert.

22. MRZ. 2023

Hansestadt Stralsund, den .....

.....

Dr.-Ing Alexander Badrow  
Oberbürgermeister

