

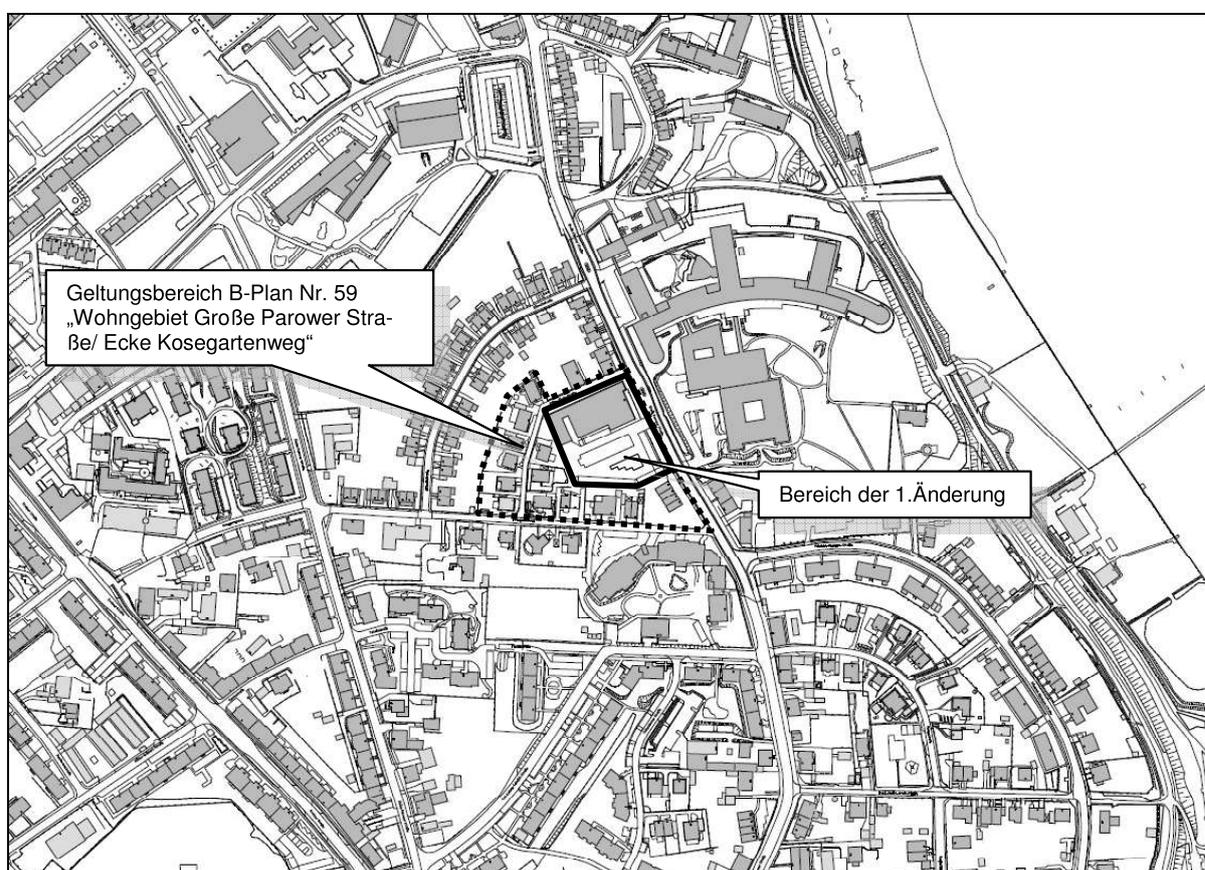
# Bebauungsplan Nr. 59

## Wohngebiet Große Parower Straße/ Ecke Kosegartenweg

### 1. Änderung

#### Begründung

#### Februar 2019





## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung der Plangebietes.....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
4.1	Die Umgebung des Plangebietes .....	3
4.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes .....	3
4.3	Verkehrerschließung.....	3
4.4	Technische Infrastruktur/Abfallentsorgung.....	4
4.5	Natur und Landschaft .....	4
4.6	Immissionssituation .....	5
4.7	Altlasten und Kampfmittelbeseitigung .....	5
4.8	Baugrund .....	6
4.9	Belange des Zolls und der Grenzaufsicht .....	6
<b>5.</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>7</b>
5.1	Entwurfskonzept .....	7
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2.1	Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ .....	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen.....	10
5.5	Verkehr .....	10
5.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
5.5.2	Stellplätze / öffentlicher Parkraum .....	11
5.6	Natur und Landschaft/ geschützte Tierarten .....	11
5.7	Flächen für die Versorgungsanlagen.....	12
5.8	Immissionsschutz .....	12
5.8.1	Betriebliche Geräuschemissionen .....	12
5.8.2	Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr .....	12
5.9	Altlasten .....	13
5.10	Örtliche Bauvorschriften .....	13
5.11	Städtebauliche Vergleichswerte .....	14
<b>6.</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen der Planrealisierung .....</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>15</b>

### Anlage:

- Auswirkungenanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters in der Hansestadt Stralsund, Große Parower Straße, GEMA- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, im März 2013

## **1. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat auf ihrer Sitzung am 03.04.2014 beschlossen, den am 25.07.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 59 „Wohngebiet Große Parower Straße / Ecke Kosegartenweg“ wie folgt zu ändern:

- Es ist das wesentliche Planungsziel, die bisherige Festsetzung als Mischgebiet in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ für einen Lebensmittel- Markt mit Nahversorgungsfunktion zu ändern.

Der im Jahr 2010 eröffnete und als Austausch für den alten Standort in der Rudolf-Virchow-Straße errichtete Aldi-Markt wird von den Kunden gut angenommen ebenso wie der neue Markt im Nahversorgungszentrum „Knieper-Vorstadt“ an der Rudolf-Virchow-Straße, der nach der Verlagerung des Aldi-Marktes gebaut werden konnte.

Zur Stabilisierung und weiteren Stärkung des Standortes soll der derzeit zwischen dem Hauptgebäude und dem überdachten Anlieferungsbereich liegende ca. 100 m<sup>2</sup> große Gebäudeeinschnitt, der bereits bei der Planung für eine eventuelle Erweiterung vorgesehen war, ausgebaut und damit die Verkaufsfläche entsprechend erweitert werden. Die Verkaufsfläche würde sich damit von derzeit 799 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 900 m<sup>2</sup> erhöhen. Damit werden die gemäß Bebauungsplan zulässigen Maße überschritten.

Um die Markterweiterung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 59 geändert werden.

Die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten und die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG haben deshalb einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt.

Im Rahmen des Antrages wird ausgeführt, dass es grundsätzlich durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nicht zur Aufnahme neuer Artikel kommen, sondern lediglich die Quergänge verbreitert werden, um ein angenehmeres Raumgefühl zu erhalten. Das Warenangebot bzw. die Artikelanzahl der Firma ALDI Nord ist in Deutschland flächendeckend gleich.

Mit einer großzügigen Raumgestaltung folgt auch Aldi dem aktuellen Trend bei Lebensmittellern, die mit breiteren Verkehrsflächen und Gängen auf die Anforderungen des demographischen Wandels mit einem künftig steigenden Anteil älterer Kunden reagieren.

Die Anzahl der 90 Stellplätze bleibt von der geringfügigen Erweiterung des Marktes unberührt. Eine Vergrößerung der Stellplatzanlage ist nicht erforderlich, da diese den Richtzahlen der städtischen Stellplatzsatzung bereits entspricht (pro 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 1 Stellplatz).

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung eines nach Aufgabe ehemaligen Gewerbestückes mit einer überbaubaren Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

## **2. Lage und Abgrenzung**

Der ca. 5.300 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich liegt im Stadtgebiet Knieper, im Stadtteil Kniepervorstadt und enthält die Flurstücke 231 und 232 der Flur 6 Gemarkung Stralsund. Es umfasst das Grundstück des ALDI- Marktes an der Großen Parower Straße gegenüber vom HANSE-Klinikum Stralsund. Es wird begrenzt im Norden durch die Käthe-Rieck-Straße, im Osten durch die Große Parower Straße, im Süden und Westen durch Einfamilienhausgrundstücke.

### **3. Planungsvorgaben**

Der seit dem 31. August 2014 in seiner 11. Änderung rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Änderung der Art der Nutzung von Mischgebiet in Sondergebiet liegt mit einer Größe von nur ca. 0,5 ha unter der Größe der Darstellbarkeit des Flächennutzungsplanes. Deshalb ist diese Abweichung vernachlässigbar. Der Bebauungsplan Nr. 59 folgt mit der 1. Änderung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

### **4. Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **4.1 Die Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km nördlich der historischen Altstadt Stralsunds und ca. 200 m vom Strelasund entfernt. Es liegt in einem Wohngebiet, das im weiteren Umfeld sowohl durch Einfamilienhäuser als auch durch Geschosswohnungsbau, überwiegend in Zeilenbauweise, geprägt ist.

Westlich und südlich des Änderungsbereiches entlang der Käthe-Rieck-Straße und dem Kosegartenweg wurden bereits alle Grundstücke mit Wohngebäuden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 bebaut (WA 1, 2 und MI 1). Entstanden ist eine kleine Wohnsiedlung mit 17 Einfamilienhäusern.

Auf der gegenüberliegenden östlichen Straßenseite der Großen Parower Straße befindet sich das Hanseklinikum Stralsund. Den Komplex dominiert ein denkmalgeschütztes viergeschossiges Backsteingebäude, das von 1936 - 1938 als Marinelazarett errichtet wurde. Im Jahr 2005 wurden zwei zweigeschossige Funktionstrakte hinzugefügt.

Das südlich des Plangebietes liegende Schwesternheimathaus – eine Altenpflegeeinrichtung - betont durch seine dreigeschossige geschlossene Bauweise die Ecksituation Große Parower Straße / Kosegartenweg. In seinem weiteren Verlauf ist der Kosegartenweg gegenüber des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch freistehende individuell gestaltete Einfamilienhäuser geprägt.

#### **4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung**

Der Änderungsbereich umfasst das ca. 5.300 m<sup>2</sup> große Grundstück des Aldi-Marktes mit dem Marktgebäude im Norden und der südlich vorgelagerten Stellplatzanlage mit 90 Pkw-Stellplätzen. Die Warenanlieferung befindet sich im westlichen Teil des Marktgebäudes und ist aus Lärmschutzgründen eingehaust.

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze wurde zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung eine Lärmschutzwand errichtet. Eine straßenbegleitende Pergola mit Hecken an der Großen Parower Straße verlängert die Bauflucht des Marktes in Richtung Süden.

#### **4.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über eine direkte Zufahrt auf die östlich verlaufende Große Parower Straße. Diese wurde in Teilen bereits grundhaft erneuert. Im an den Markt angrenzenden Abschnitt weist sie nun eine Asphaltfahrbahn auf.

Die zu berücksichtigende Verkehrsmenge (Datengrundlage: 2010, Lärmkartierung) liegt bei maximal 5.000 Kfz/24h, ca. 500 Kfz/h. Der Lkw-Anteil überschreitet keine 10 % am Tag und keine 3 % in der Nacht. Da seit 2010 für

das Gebiet um die Große Parower Straße keine signifikanten Änderungen der Strukturdaten zu verzeichnen sind und allgemein das Verkehrsaufkommen im Stadtgebiet gleichbleibend ist, gibt es auch für das Bezugsjahr 2015 keine Überschreitung eines DTV von 5.000 Kfz/24h. Zum Vergleich: übliche Verkehrsstärken für Sammelstraßen liegen zwischen 400 Kfz/h bis 800 Kfz/h.

Eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche unter Beibehaltung des Warensortiments und der Anlieferung erzeugt keine zusätzlichen Kfz-Verkehre.

#### **4.4 Technische Infrastruktur/Abfallentsorgung**

In den das Plangebiet umgebenden Straßen sind die Medien zur Grundversorgung vorhanden. Über sie ist die stadttechnische Ver- und Entsorgung gesichert.

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Planung und Ausführung der Erschließung sicherzustellen.

Durch die 1.Änderung und die geringfügige Erweiterung des Aldi-Marktes ergeben sich keine neuen Anforderungen an die infrastrukturelle Erschließung.

#### **4.5 Natur und Landschaft, geschützte Tierarten**

Da im vorliegenden Fall ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert wird, wird von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als erfolgt oder zulässig, so dass eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist.

In Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation. Mit der Erweiterung des Marktgebäudes wird lediglich ein vorhandener Gebäudeeinschnitt von 5,0 x 18,5 m geschlossen.

Die Fläche ist mit Scherrasen bewachsen und wird regelmäßig gepflegt.

Aufgrund der Abgeschlossenheit des Areals, der Kleinteiligkeit und der Lage unmittelbar angrenzend an Fahrwege und Stellplätze ist dieser Bereich von ständigen Fahr- und Gehbewegungen beunruhigt. Eine Inanspruchnahme durch geschützte Tierarten konnte daher ebenfalls nicht festgestellt werden.

Die Baumaßnahme betrifft nunmehr einen Abschnitt der südlichen Gebäudesüdseite.

Die im Bebauungsplan Nr. 59 festgesetzten Niststätten für Rauchschwalben (35 Nester) wurden an der nördlichen Traufseite angebracht. Auch wurden die zwei 4 m hohen Schwalbenhäuser im Grünstreifen an der westlichen Grundstücksseite errichtet.

Die Schwalbennistkästen wurden gebaut, aber nicht angenommen. Am 22.04.2015 stimmte die untere Naturschutzbehörde zu, die Kästen 2020 abbauen zu können, falls bis dahin keine Schwalben eingezogen sind. Auf weitere bauliche Nachforderungen wurde verzichtet.

Es ergeben sich aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht keine wesentlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben.



Abbildung: Ansicht des Gebäudeeinschnitts am Aldi-Markt (Südfassade)

#### 4.6 Immissionssituation

Durch die Beibehaltung der 90 Kundenparkplätze und die nur geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche ergeben sich mit der 1. Änderung keine neuen Anforderungen an den Immissionsschutz. Die Verkaufsflächenerweiterung führt lediglich zu einer großzügigeren Raumgestaltung und Produktpräsentation. Eine Erweiterung des Sortimentes und damit der Lieferverkehre ist aufgrund der Marktstrategie des Betreibers nicht vorgesehen (Angebotssortimente bei Aldi-Nord an allen Standorten identisch).

Da auch die Stellplatzanlage mit 90 Kundenparkplätzen unverändert bleibt, ist mit keiner signifikanten Zunahme der Kunden- und Lieferverkehre und der damit verbundenen Lärmimmissionen zu rechnen.

Durch den im angrenzenden Abschnitt erfolgten asphaltierten Ausbau der Großen Parower Straße und die Änderung der Oberfläche von Granitpflaster und Betonplatten in Asphalt wurde eine spürbare Lärminderung um ca. 2 - 3 d(B)A erreicht.

#### 4.7 Altlasten und Kampfmittelbeseitigung

##### Altlasten

Der Standort ist im Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund als Altlastenverdachtsfläche erfasst und im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf Grundlage einer im Juni 2007 durchgeführten Untersuchung der Bodenkontaminationen wurde der Altlastenverdacht in einem Teilbereich des Plangebietes bestätigt.

Südöstlich des Marktes an der Großen Parower Straße wurden mittlere bzw. hohe Gehalte von leichtflüchtigen halogenen Kohlenwasserstoffen (LHKW) festgestellt (Lösungsmittel).

Gemäß Stellungnahme des Fachbereiches Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 04.12.2014 ist die bestehende gewerbliche Nutzung als Parkplatz jedoch nicht eingeschränkt. Notwendig werdende Tiefbauarbeiten sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurden Schadstoffe im größeren Umfang entfernt. Infolge der Sanierung ist eine Minderung der Schadstoffe eingetreten. Durch die Verringerung der Schadstoffkonzentration im Zuge des Bodenluftreinigungsverfahrens ist die Gefahr für eine zusätzliche Verunreinigung des Grundwassers deutlich gemindert worden. Da weitere Sanierungsmaßnahmen nicht erfolversprechend wären, wurden die Sanierungs-

arbeiten eingestellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Sanierungsbereich auf dem Flurstück 232 der Flur 6, Gemarkung Stralsund entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans auch zukünftig nur als Parkplatzfläche genutzt werden kann.

An den übrigen Untersuchungsstandorten (ehemaliger Kohlenlagerplatz, Bereich Öltanks sowie Schuppen- und Werkstattbereich) wurden lediglich geringe bis mittlere Gehalte an Kohlenwasserstoffen (KW) bzw. geringe Gehalte an polyzyklischen aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, aus denen sich keine Nutzungseinschränkungen ergeben und von denen keine Gefährdungen für Schutzgüter ausgehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine neuen beachtlichen Sachverhalte.

#### Kampfmittelbeseitigung

In der Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 10.02.2015 wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich, insbesondere sind Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche werden gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erteilt. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

#### **4.8 Baugrund**

Die baulichen Anlagen wurden bereits vollständig im Jahr 2010 fertiggestellt und in Nutzung genommen. Gemäß Baugrundgutachten von 2007 stehen in allen Aufschlüssen Aufschüttungen an. Diese sind als bedingt bzw. nicht tragfähig zu beurteilen. Ausreichend tragfähig und zur Aufnahme von Bauwerken geeignet sind die Decksande sowie der anstehende Geschiebemergel / Geschiebelehm. Das Baugrundgutachten empfiehlt daher, für die Gründung von Hochbauten die Aufschüttungen durch Gründungspolster zu ersetzen.

Für die 1. Planänderung ergeben sich keine relevanten Sachverhalte.

#### **4.9 Belange des Zolls und der Grenzaufsicht**

Gemäß Stellungnahme des Hauptzollamtes Stralsund vom 19.01.2015 wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit gilt das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

Für die 1. Planänderung ergeben sich keine relevanten Sachverhalte.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Entwurfskonzept**

Vorgesehen ist die geringfügige Erweiterung des vorhandenen Aldi-Marktes durch die Bebauung eines ca. 100 m<sup>2</sup> großen Gebäudeeinschnitts. Damit erweitert sich die Geschossfläche von gegenwärtig ca. 1230 m<sup>2</sup> auf 1330 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> auf 900 m<sup>2</sup>. Die Gebäudelücke an der Südseite zwischen dem Verkaufsraum und der Warenanlieferung des Aldi-Marktes wird geschlossen. Es entsteht eine durchgehende Südfassade hin zum Kundenparkplatz.

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Marktgebäudes wird damit vervollständigt.

Darüber hinaus erfolgt die Anpassung der Planfestsetzung an das realisierte Gebäude durch Erweiterung des durch Baugrenzen umgrenzten Bauraumes in Richtung Westen und durch die Aktualisierung der Gebäudehöhe.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück des Aldi-Marktes. Dieser Bereich wird von Mischgebiet (MI 2) nach § 6 BauNVO in ein sonstiges Sondergebiet, nach § 11 Bau-NVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geändert.

Da es sich nur um ein Grundstück dieser speziellen Nutzung handelt, erfolgt die Ausweisung als Sondergebiet.

#### **5.2.1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“**

Im ursprünglich festgesetzten Mischgebiet MI 2 wurde bereits der zu ändernde Aldi-Markt realisiert. Die nunmehr geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes überschreitet die Schwelle der Großflächigkeit, weshalb die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich erforderlich ist. Zulässig ist hier ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Ebenfalls zulässig sind die für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Stellplätze sowie Anlagen zur Eigenwerbung.

Mit dem Bau des Lebensmittelmarktes wurden städtebauliche Maßnahmen zum Schutz der Umgebungsbebauung und gestalterische Maßnahmen zum Einfügen des Gebäudes in die Umgebung durchgeführt:

- die Stellung und Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück sichert eine lärmabschirmende Wirkung zur benachbarten nördlichen Bestandsbebauung,
- die Errichtung einer Lärmschutzwand an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Wohngebäuden,
- gestalterische Vorgaben mittels örtlicher Bauvorschriften sichern die Einbindung des großmaßstäblichen Baukörpers sowie des großflächigen Kundenparkplatzes in das Ortsbild und berücksichtigen so den Umgebungsschutz des unter Denkmalschutz stehenden Hanseklunikums.

Textlich wird der zulässige Betrieb in Bezug auf die Art und Größe konkretisiert. So soll von dem bestehenden Hauptbaukörper aufgrund seiner städtebaulichen Integration nicht abgewichen werden. Die Baugrenze umschließt den Baukörper nun vollständig.

Auch dient die planungsrechtliche Festsetzung der Nahversorgungsfunktion und der Sortimente der Sicherung der Standortfunktionen in Bezug auf die Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche.

Diesbezüglich sind im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ zulässig:

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktion, der auf mindestens 85% der zulässigen Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren sowie Kosmetika anbietet. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt maximal 900 m<sup>2</sup>.

#### Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Ab des Schwellenwertes von 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Vermutungsregel zu prüfen, ob negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anzunehmen sind.

Mit der Festsetzung einer Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> war nunmehr zu prüfen ob negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund wurde das Gutachterbüro GMA beauftragt, ein Verträglichkeitsgutachten<sup>1</sup> zu erstellen, welches auf Basis des aktuellen Einzelhandelsgutachtens der Stadt Stralsund die Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche untersucht hat. Aufgrund niedriger Umverteilungsquoten von 3 - 4 % bzw. 1 % konnten keine schädlichen städtebaulichen Effekte als direkte Folge des Erweiterungsvorhabens festgestellt werden.

Die Gutachter führen zusammenfassend folgendes aus (S. 29-30 des Gutachtens):

- Der erweiterte Aldi Lebensmitteldiscounter wird voraussichtlich ein Einzugsgebiet erschließen, das sich im Wesentlichen auf die Stadtteile Knieper Nord und Knieper Vorstadt erstreckt. Insgesamt leben in diesem abgegrenzten Bereich ca. 12.750 Einwohner. Das im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich beläuft sich auf ca. 20,8 Mio. €.
- Unter Zugrundelegung einer betreibertypischen Flächenproduktivität beläuft sich die Umsatzleistung des erweiterten Lebensmitteldiscounters auf ca. 4,0 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 3,0 Mio. € auf Lebensmittelumsätze und ca. 0,8 Mio. € auf Nonfoodumsätze. Der Anteil der Streuumsätze im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt bei 10 % (= ca. 0,3 Mio. €). Aus dem Marktanteil im Einzugsgebiet von ca. 13 % kann für den erweiterten Lebensmitteldiscounter keine marktbeherrschende Stellung abgeleitet werden.
- Die Modellrechnungen zur Umsatzumverteilung zeigen, dass die Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters gegenüber Anbietern im Einzugsgebiet eine Umsatzumverteilung von ca. 0,3 Mio. € auslöst, was einer Umverteilungsquote von ca. 1 - 2 % entspricht. Gegenüber den beiden zentralen Versorgungsbereichen NVZ „Knieper Vorstadt“ und NVZ „Knieper Nord“ errechnen sich Umverteilungsquoten von 3 - 4 % bzw. 1 %. Somit wird die 10 %-Abwägungsschwelle der städtebaulichen Verträglichkeit innerhalb dieser städtebaulich schützenswerten Bereiche deutlich unterschritten. **Schädliche städtebauliche Effekte als direkte Folge des Erweiterungsvorhabens sind** aus gutachterlicher Sicht somit **nicht zu erwarten**.

---

<sup>1</sup> Auswirkungenanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters in der Hansestadt Stralsund, Große Parower Straße, GEMA- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, im März 2013

Damit ist die Erweiterung des Aldi-Marktes mit dem städtischen Einzelhandelskonzept vereinbar, das auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zielt. Schädliche Auswirkungen auf die vom Vorhaben betroffenen Nahversorgungszentren „Knieper Nord“ an der Kleien Parower Straße und „Kniepervorstadt“ am Knieperdamm sind nicht zu erwarten.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ wird durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen mittels der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Der Bezugspunkt für die Höhen des Marktgebäudes ist in der Planzeichnung mit B 1 gekennzeichnet und befindet sich 10,0 m ü. HN.

Mit der Änderung wird die Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese umfasst den erforderlichen Rahmen einschließlich der geplanten Betriebs-erweiterung. Der nach der Erweiterung geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb ist hinsichtlich seiner anzunehmenden schädlichen Umweltauswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm sowie der Auswirkungen auf den Verkehr dem bereits bestehenden Lebensmittelmarkt gleichzusetzen. Negative Auswirkungen sind durch die nur geringfügige Erweiterung der Geschoss- und Verkaufsfläche insgesamt nicht zu erwarten.

Im Rahmen der durch die Baugrenzen, Baulinien und Gebäudehöhen definierten zulässigen Geschossfläche lassen sich entsprechend den Entwürfen des Investors ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie notwendige Lager- und Personalräume entwickeln. Damit vergrößert sich die Verkaufsfläche gegenüber der Bestandsbebauung um nahezu 100 m<sup>2</sup>. Die Vergrößerung erfolgt ausschließlich zugunsten einer großzügigeren Raumgestaltung, ohne die Erweiterung des Angebotssortimentes.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert mit 0,6 festgesetzt und liegt damit deutlich unterhalb der für sonstige Sondergebiete festgelegten Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,8. Die GRZ von 0,6 sichert die notwendigen Grundflächen für das Marktgebäude und die umbaute Lieferzone. Unter Einbeziehung des Kundenparkplatzes kann gemäß § 19 Abs. 4 die zulässige Überschreitung der GRZ u.a. durch Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 erfolgen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für Gebäudeteile differenziert festgesetzt. Sie entsprechen den Höhen des vorhandenen Gebäudes, das sich mit seinen Trauf- und Firsthöhen in die Umgebung einfügt. Dabei soll aufgrund der Massivität des Daches dessen maximale Firsthöhe um 0,5 m niedriger sein als die der umliegenden Wohngebäude, die bei ca. 9,0 m liegt. Die Gebäudehöhen des Marktes sind bezogen auf den Punkt B 1, der 10,0 m ü. HN in der Planstraße B liegt, festgesetzt. So wird für den nördlichen, zur benachbarten Wohnbebauung orientierten schmaleren Teil des Gebäudes, eine Traufhöhe von maximal 4,2 ü. B 1 und eine Firsthöhe von 6,6 m ü. B 1 festgesetzt. Der südliche breitere Gebäudeteil soll sich dagegen in der Höhe abheben, so dass hier eine Firsthöhe von max. 8,0 m ü. B1 und eine Traufhöhe von max. 4,2 m ü. B 1 festgesetzt wird.

#### **5.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Baugrenze darf gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile geringfügig überschritten werden; an die Baulinie ist heranzubauen.

Das Marktgebäude steht im Norden des Geltungsbereiches, um die bestehenden Wohnnutzungen vor den Geräuschemissionen des Kundenparkplatzes abzuschirmen. Durch Baugrenzen und eine Baulinie wird das Baufenster in zwei Teile gegliedert, die sich in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen (siehe Kap. 5.3), die Gestaltung der Dächer (siehe Kap. 5.11) sowie die Bauflucht zur Großen Parower Straße unterscheiden. Die Teilflächen bilden Grundflächen von 62,0 m x 7,5 m bzw. 59,5 m x 22,8/ 17,8 m. Der Gebäudekörper schöpft das Baufenster fast vollständig aus, lässt jedoch für geringfügige bauliche Veränderungen ausreichend Spielraum.

Der nördliche, schmalere Gebäudeteil an der Großen Parower Straße nimmt in einer Länge von 7,5 m zwingend die Bauflucht der nördlich angrenzenden Bebauung auf. Daher wird hier eine Baulinie im Abstand von 5,0 m zur Straße festgesetzt. Für den südlichen Gebäudeteil wird dagegen eine um 2,5 m zurückgesetzte Baugrenze festgesetzt, so dass sich die Bauflucht in mindestens 7,5 m Abstand zur Straße befindet. Durch die sich daraus ergebene versetzte Fassade wird eine zu massive Gestaltwirkung der zur Großen Parower Straße orientierten Gebäudeseite vermieden und so eine störende Dominanz des Gebäudes - insbesondere zu dem gegenüberliegenden denkmalgeschützten Hanseklitorium und den wohngebietsmaßstäblichen Einzel- und Doppelhäusern – unterbunden. Dies wird zusätzlich durch die Festsetzung der Firstrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Stellung der baulichen Anlagen) gesichert.

Um einen angemessenen Übergang zwischen dem Markt und der Umgebungsbebauung zu schaffen, wird entlang der Käthe-Rieck-Straße ein Mindestabstand von ca. 6,5 m zur Wohnbebauung und von 2,5 m zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie eingehalten.

Die südliche Baugrenze wird durch eine Bebauungstiefe von 17,8 m und im Bereich des Marktzugangs von 22,8 m definiert.

#### **5.5 Verkehr**

##### **5.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt ausschließlich über eine Zu- und Abfahrt an der Großen Parower Straße, um eine Belastung der angrenzenden Wohnbebauung so weit wie möglich zu vermeiden.

An die Zu- und Abfahrt zum Markt schließt direkt der Kundenparkplatz mit 90 Stellplätzen an. Über ihn erfolgt auch die Anbindung an den Lieferbereich, der sich auf der Westseite des Marktgebäudes befindet. Dabei rangieren die Lieferfahrzeuge auf dem Parkplatz und fahren rückwärts an die Lieferrampe. Das durch den Markt verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde gemäß B-Plan Nr. 59 im Mai 2008 auf 700 Kunden-PKW plus einen 20%igen Sicherheitszuschlag (entspricht 1700 Fahrzeugbewegungen pro Tag zwischen 8-20 Uhr) und 4 LKW für die Anlieferung pro Tag prognostiziert, wobei auf der Großen Parower Straße eine Gleichverteilung der Zu- und Abfahrt in Richtung Nord und Süd unterstellt werden kann.

Durch die geplante Erweiterung des Marktes um lediglich 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugunsten einer großzügigeren Raumaufteilung und Produktpräsentation, ohne Sortimentserweiterung, ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich des Kundenverkehrs.

### **5.5.2 Stellplätze / öffentlicher Parkraum**

Auf dem Gelände des Aldi-Marktes wurden 90 Stellplätze für Kunden geschaffen. Den Standortanforderung des Marktes wird damit in ausreichendem Maße Rechnung getragen, da Einkäufe heute auch mit dem Pkw getätigt werden. Die geringfügige Markterweiterung erfordert jedoch keine Erhöhung der vorhandenen Stellplatzzahl, da die Anzahl bereits den Richtzahlen der städtischen Stellplatzsatzung entspricht, nach der pro 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mind. ein Stellplatz bereitzustellen ist.

### **5.6 Natur und Landschaft / geschützte Tierarten**

Durch die realisierten Baumaßnahmen auf Grundlage des mit Ablauf des 25.07.2008 rechtskräftigen B-Plans 59 „Wohngebiet Große Parower Straße / Ecke Kosegartenweg“ sind gemäß § 2 der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Hansestadt Stralsund (Baumschutzsatzung) geschützte Gehölze verloren gegangen. Als Ersatz für den Gehölzverlust waren Baumpflanzungen zu erbringen. Mittlerweile befindet sich die Baumschutzsatzung im Aufhebungsverfahren. Allerdings weist das Gelände einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Zur gestalterischen Einbindung des Aldi-Marktes und des Parkplatzes in die Umgebung, welche vorrangig von Wohnnutzung geprägt ist, bleiben die Pflanzgebote erhalten.

Zur Gestaltung des Baugebietes wird das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a festgesetzt.

So ist vorgesehen, das Grundstück des Aldi-Marktes durch einen 3,0 m breiten Grünstreifen, bestehend aus den Flächen A und B, mit hochwachsenden Sträuchern und sieben Einzelbäumen von der angrenzenden Wohnbebauung abzuschirmen. Im überwiegenden Teil dieser Pflanzfläche verläuft auch die aus Immissionsschutzgründen erforderliche 2,5 m hohe Lärmschutzwand, deren ungünstige stadtgestalterischen Auswirkungen durch die Begrünung abgemildert werden sollen. Es wird daher festgesetzt (Textfestsetzung 5.1), dass die Flächen A und B dicht mit hochwachsenden Sträuchern sowie sieben mittelkronigen Bäumen im Abstand von jeweils mindestens 15,0 m zu bepflanzen sind.

Überdies soll entlang der Großen Parower Straße durch Baumpflanzungen der großflächige Kundenparkplatz sowie das Marktgebäude, die sich in ihrer Nachbarschaft als untypische Baustrukturen darstellen, abgeschirmt werden. Dazu ist ein 5,0 m breiter Grünstreifen entlang der Straße angeordnet, in dem insgesamt 8 kleinkronige Bäume in einem Abstand von jeweils mindestens 6,0 m zu pflanzen sind (Textfestsetzung 5.2).

Entsprechende Arten und Qualitäten sind gemäß Textfestsetzung 5.3 vorgegeben.

Von den festgesetzten Ersatzmaßnahmen sind die 2010 durchgeführten Baum- und Heckenpflanzungen im Zusammenhang mit der Lärmschutzwand nicht mehr in vollem Umfang erhalten. Die Begrünung der Lärmschutzwand ist aus Platzgründen nicht mehr umsetzbar, dafür werden 3 Bäume gepflanzt (Ergebnis der Begehung am 17.12.2018 mit der unteren Naturschutzbehörde).

Hinsichtlich der geplanten geringfügigen Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes ergeben sich keine neuen Eingriffe in einen geschützten Gehölzbestand, so dass weitere Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind

Im Ergebnis der faunistischen Untersuchungen (vgl. Kap. 4.5) wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 Brutstätten der Rauch- und Mehlschwalbe festgestellt. Unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurden folgende Maßnahmen als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 20 BauGB für den Änderungsbereich übernommen und inzwischen vollumfänglich umgesetzt (Textfestsetzung 5.4 und 5.5):

- Im SO sind an den zu den Linien ef, fg und gh orientierten Gebäudeseiten unterhalb des Dachüberstandes in einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem Gelände geeignete konstruktive Voraussetzungen für Nistplätze von Rauchschwalben zu schaffen. Zudem sind insgesamt 35 Kunstnester für Rauchschwalben im Abstand von jeweils 2,0 m anzubringen. Der Dachüberstand muss mindestens 0,55 m betragen.
- „Im SO sind in der mit A gekennzeichneten Fläche zwei geeignete Konstruktionen in Form von Schwalbenhäusern, die jeweils mindestens 10 Nistflächen für Mehlschwalben in einer Höhe von mindestens 4,0 über dem Gelände aufweisen, zu errichten.

Diese Maßnahmen wurden umgesetzt, jedoch wurden diese Anlagen von den Schwalben nicht angenommen. Aufgrund der massiven Veränderungen des ursprünglichen Lebensraumes der Schwalben durch die neue Siedlungsentwicklung ist nicht mehr damit zu rechnen, dass die Schwalben die neuen Nistplätze annehmen (vgl. Kap. 4.5).

## **5.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

### Brunnen

Die außerhalb des Änderungsgebietes vorhandenen Brauchwasserbrunnen sollten ursprünglich erhalten und in das abzusichernde Trinkwassernetzversorgungssystem der Hansestadt Stralsund einbezogen werden. Dieses konnte aus verschiedenen Gründen nicht erfolgen und ist nicht mehr Ziel. Auf die Sicherung der Erreichbarkeit der Brunnen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann daher verzichtet werden.

## **5.8 Immissionsschutz**

### **5.8.1 Betriebliche Geräuschemissionen**

Durch den Lebensmittelmarkt werden Geräuschemissionen hervorgerufen, die sich auf das benachbarte Umfeld auswirken. Im Baugenehmigungsverfahren wurde hiermit die Einhaltung der erforderlichen Werte der TA-Lärm nachgewiesen. Die gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan durchgeführten Schutzmaßnahmen: Einhausung der Anlieferung und Bau einer Schallschutzwand zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung wurden realisiert. Die maßgeblichen Emissionsquellen durch Betriebsabläufe bleiben durch die geringfügige Erweiterung des Marktes unberührt.

### **5.8.2 Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr**

Neben den durch den Markt verursachten Geräuschemissionen ist der Straßenverkehrslärm zu berücksichtigen.

Mit der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes um ca. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugunsten einer großzügigeren Raumaufteilung und Produktpräsentation, ohne Erweiterung des Sortimentes, ist mit keiner signifikanten Erhöhung des Kundenverkehrs zu rechnen.

Den im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Annahmen und gutachterlichen Untersuchungen zu verkehrlichen Geräuschemissionen wird weiterhin Gültigkeit beigemessen.

Geräuschmindernd wirkt sich jedoch die inzwischen teilweise erfolgte Asphaltierung der Großen Parower Straße im Bereich des Aldi-Marktes aus.

Diese Maßnahme führt zu einer spürbaren Reduzierung des Verkehrslärms um ca. 2 - 3 d(B)A, was selbst unter Berücksichtigung einer allgemeinen Zunahme der Verkehrsmenge um 1 % pro Jahr keine höheren Verkehrslärmmissionen im Vergleich zur Situation ohne Markt bedeutet.

## 5.9 Altlasten

Im Rahmen verschiedener Bodenuntersuchungen wurden in einem ca. 8 m von der Großen Parower Straße entfernten Teilbereich mittlere bzw. hohe Gehalte von leichtflüchtigen halogenen Kohlenwasserstoffen (LHKW) festgestellt (S. 4.7, S. 5). Im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes und der Stellplatzanlage wurden kontaminierte Böden sachgerecht entsorgt und ersetzt und mit der erforderlichen Boden-Luft-Sanierung begonnen.

Gemäß Stellungnahme des Fachbereiches Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 04.12.2014 ist die bestehende gewerbliche Nutzung als Parkplatz nicht eingeschränkt. Notwendig werdende Tiefbauarbeiten sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Ergebnis der Sanierungsarbeiten ist festzuhalten, dass der Sanierungsbereich auf dem Flurstück 232 der Flur 6, Gemarkung Stralsund entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans auch zukünftig nur als Parkplatzfläche genutzt werden kann.

Deshalb erfolgt die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altlastenstandort.

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V wird die Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt. Ziel ist es, ein Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild zu sichern. Dieses wird zum einen durch das dominierende, denkmalgeschützte Hanseklitorium und zum anderen durch Wohngebäude geprägt.

### Lebensmittelmarkt

Durch die örtlichen Bauvorschriften zur Dachausbildung, Farbe oder Dacheindeckung, Gestaltung der Fassade und Einfriedungen sollte die Gliederung des Gebäudes gesichert werden und so das Einfügen in die eher kleinteilig geprägte direkte Nachbarschaft aus Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

So wurde der Baukörper in zwei Teile mit einheitlicher Firstrichtung und jeweils unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen gegliedert. Die örtlichen Bauvorschriften setzten mit ihren Firstseiten aneinanderstoßende Pultdächer fest, so dass eine einheitliche große Dachfläche vermieden wurde.

Um die bereits als Höchstmaß festgesetzten Firsthöhen (FH 6,6 m über B 1 und FH 8,0 m über B 1) nicht zu nivellieren bzw. nicht zu unterschiedlich hoch auszubilden, mussten die Neigungen der Pultdächer so gestaltet sein, dass zwischen den beiden Firsten ein Abstand von mindestens 1,20 m und höchstens 2,00 m verbleibt.

Die Dachflächen des Marktgebäudes sind farblich einheitlich gestaltet und mit rotbraunen Dachsteinen versehen worden. Die Außenwandflächen des Marktgebäudes wurden mit rotbuntem Verblendmauerwerk ausgeführt.

Der Neubau des Aldi-Marktes fügt sich somit in das Gestaltungskonzept der Umgebungsbebauung ein. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachausbildung, Farbe der Dacheindeckung und Fassade bleiben demnach im Änderungsbereich unverändert, für die Höhen (First und Traufe) erfolgte die Anpassung an das realisierte Gebäude.

### Einfriedungen

An der Großen Parower Straße wird die durch die nördlich der Bebauungsplangebietes liegende Bestandsbebauung definierte Bauflucht durch das

Marktgebäude im SO-Gebiet und an der Südostecke durch Reihenhäuser aufgenommen.

Um auf dem Grundstück des Marktes diese Bauflucht weiter zu führen und den Kundenparkplatz baulich vom öffentlichen Raum der Großen Parower Straße abzugrenzen, sind gemäß örtlicher Bauvorschrift eine Pergola errichtet und Heckenpflanzungen angelegt worden. Die örtliche Bauvorschrift bleibt weiterhin bestehen, um den Erhalt dieser Begrenzung zu sichern: Die Pergola soll aus gemauerten Pfeilern und dazwischen gepflanzten Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bestehen. Um die „Präsenz“ dieser Pergola zu vermitteln, müssen die Pfeiler eine Höhe von min. 2,5 m und eine Breite/Tiefe von etwa 0,45 m bis 0,60 m aufweisen. Durch einen Maximalabstand von 5,0 m erhalten die Pfeiler ein optisches Gewicht. Sie sind überdies in einer Höhe von 2,0 m bis 2,4 m durch horizontale Pergolaelemente miteinander zu verbinden. Die zwischen den Pfeilern anzupflanzende Hecke trägt durch eine zwingende Mindesthöhe von 1,5 m dazu bei, eine deutliche Markierung der Bauflucht sowie eine wirkungsvolle räumliche Abgrenzung zur Großen Parower Straße zu erreichen. Ergänzend zur Hecke könnte bei Bedarf zwischen den Pfeilern auch ein Zaun angeordnet werden. Dieser darf mit einer maximalen Höhe von 1,2 m die Hecke jedoch nicht überragen und muss aus Drahtgeflecht gefertigt sein, um die Wirkung des Grüns nicht zu beeinträchtigen.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu erzeugen. Im Kontext zur wohngebietstypischen Bebauung westlich der Großen Parower Straße und dem gegenüberliegenden denkmalgeschützten Hanseklitorium ist in Bezug auf die Eigenwerbung des Aldi-Marktes Zurückhaltung zu üben. Für den Nahversorgungsstandort gibt es bereits Schilder zur Eigenwerbung (insgesamt 3 Schilder am und auf dem Gebäude sowie ein zusätzlicher Werbepylon auf dem Grundstück im Zufahrtsbereich). Der Bebauungsplan sichert diese Werbeanlagen im Rahmen des genehmigten Umfangs.

#### **5.11 Städtebauliche Vergleichswerte**

Bezogen auf den Geltungsbereich der 1.Änderungsbereich ergeben sich folgende Flächenanteile:

Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“	ca. 5.300 m <sup>2</sup>
--	--------------------------

#### **6. Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	03.04.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum	19.01.2015
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	26.01. – 10.02.2015
Öffentliche Auslegung	30.11.2015 bis 09.01.2016
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	26.10.2015 bis 02.12.2015
Satzungsbeschluss, Rechtskraft	

## 7. Maßnahmen der Planrealisierung

Die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten und die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG planen die Realisierung die Markterweiterung schnellstmöglich nach Vorliegen von Baurecht für das Vorhaben.

## 8. Hinweise

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Punkten 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Plangrundlage

Die Plangrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Stadtgrundkarte vom Dezember 2018. Die amtliche Flurkarte hat den Stand Oktober 2018. Die Plangrundlage für den Übersichtsplan ist die Stadtgrundkarte vom Dezember 2015. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## 9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 22.03.2004 (Amtsblatt Nr. 3 vom 24. April 2004)

Am 31.01.2019 beschloss die Bürgerschaft die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund aufzuheben. Im Vorgriff auf den Vollzug, geplant ist hierfür die Bürgerschaftssitzung am 04.04.2019, entfällt der Hinweis zur Baumschutzsatzung im B-Plan, der frühestens ab Mai 2019 Rechtskraft erlangen wird.

Hansestadt Stralsund, den .....  
29. April 2019

HANSESTADT STRALSUND  
DER OBERBÜRGERMEISTER



Dr.-Ing. Alexander Badrow

