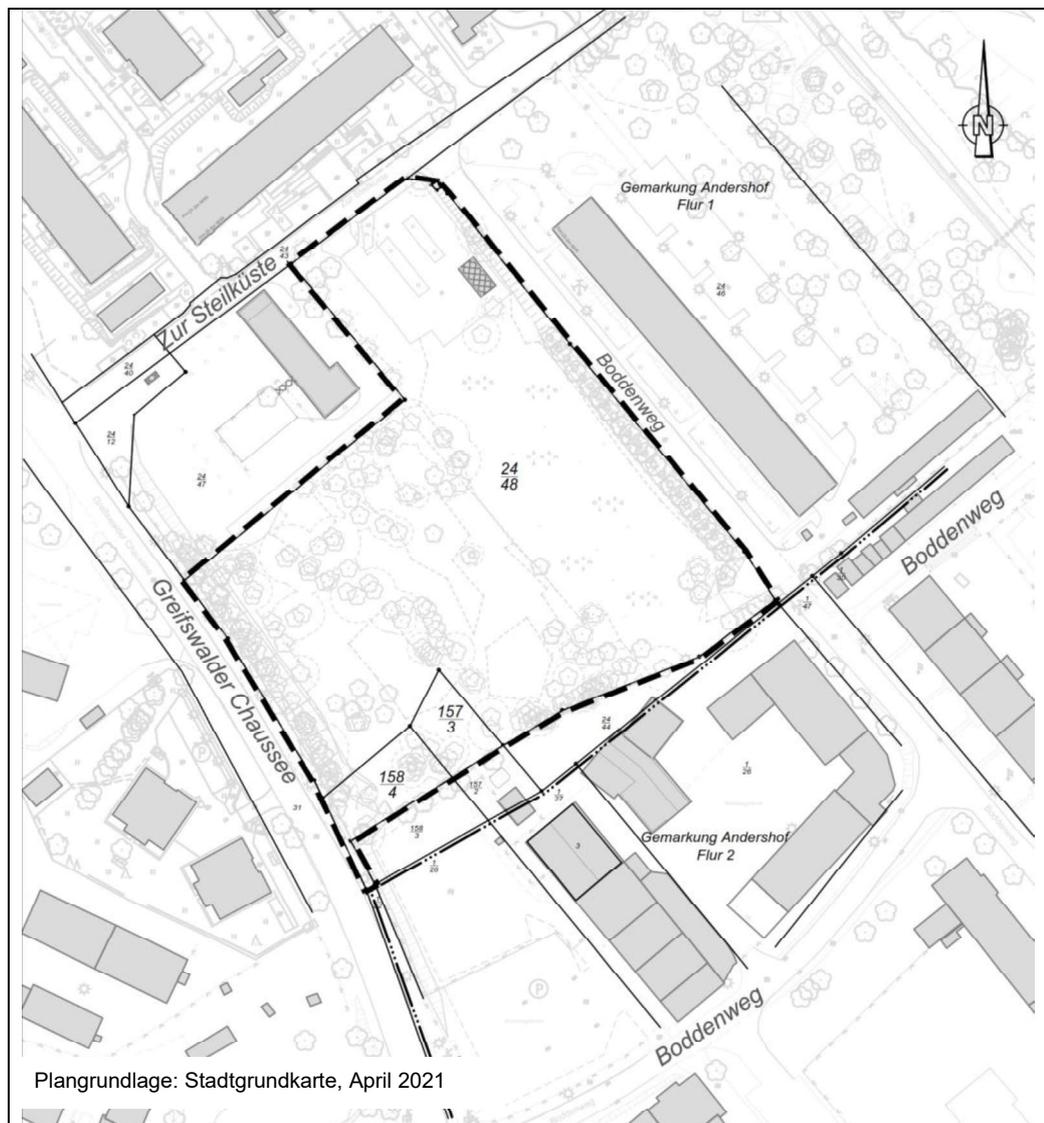


Bebauungsplan Nr. 67

Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof

Begründung (Satzungsfassung)

Stand Juni 2021



Inhalt

Teil I Begründung des Vorhabens

1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum.....	4
3.	Planungsvorgaben	5
3.1	Raumordnung / Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.....	13
3.4	Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht.....	15
3.5	Küstenschutz	15
3.6	Bodendenkmale.....	16
4.	Städtebauliche Ausgangssituation.....	16
4.1	Die Umgebung des Plangebietes	16
4.2	Nutzung und Topographie des Plangebietes	16
4.3	Verkehrerschließung	17
4.4	Soziale Infrastruktur und Versorgung	18
4.5	Baugrund	18
5.	Planinhalt.....	18
5.1	Planungskonzept	18
5.2	Art der baulichen Nutzung	19
5.2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	19
5.2.2	Fläche für den Gemeinbedarf.....	20
5.2.3	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“	20
5.3	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3.1	Allgemeines Wohngebiet.....	23
5.3.2	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“	23
5.4	Bauweise	25
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche	25
5.6	Nebenanlagen	25
5.7	Abweichungen von den geplanten Baugrenzen	26
5.8	Erschließung.....	26
5.8.1	Verkehrliche Erschließung.....	26
5.8.2	Ver- und Entsorgung	28
5.9	Wald	29
5.10	Natur und Landschaft	32
5.11	Immissionsschutz	33
5.12	Klimaschutz (Klimawandel)	40
5.13	Auswirkungen auf Störfallbetriebe	41
5.14	Örtliche Bauvorschriften	41
5.15	Städtebauliche Vergleichswerte	43
6.	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	43
7.	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	45
8.	Verfahrensablauf	46
9.	Rechtsgrundlagen	46

Anlagen

- 1 Standort-Alternativprüfung für einen Nahversorger im Stadtgebiet zwischen B 96 und Deviner Weg
- 2 Karte der KiTa-Standorte aus dem ISEK
- 3 GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee in Stralsund vom 07.11.2018
- 4 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und geplante 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund
- 5 Konzept Lageplan vom 14. Dezember 2020, Ingenieurbüro für Hochbau, Bauplanung & Bauleitung Drühl/ Waren (Müritz)

Teil I Begründung des Vorhabens

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 30.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ beschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische, aufgrund unterlassener Grundstückspflege in Bewaldung befindliche Brachfläche, die sich aufgrund ihrer Lage für die Errichtung einer Kindertagesstätte und für die Ansiedlung eines Nahversorgers eignet.

Anlass für die Planaufstellung ist der sich in den letzten Jahren in der Hansestadt Stralsund stetig vollziehende Einwohnerzuwachs. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (Stand Dezember 2010) auf 59.534 (Stand Dezember 2019). Mit diesem Einwohnerzuwachs steigt auch der Bedarf an sozialen Einrichtungen sowie Nahversorgungseinrichtungen. Der Hansestadt Stralsund fehlen eine erhebliche Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen.

Im Stadtgebiet Süd (Andershof und Devin) sind nach 1990 neun Wohngebiete entstanden (B-Pläne Nr. 5, 19, 26, 32, 42, 46, 48, 62 und 63). In diesen neuen Wohngebieten sind neben den Einfamilienhäusern auch etliche Geschosswohnbauten entstanden.

Allein in Andershof konnten in den letzten drei Jahren durch die Wiedernutzung von Brachflächen zwei neue Wohngebiete (B-Plan Nr. 62 und B-Plan Nr. 63) besiedelt werden und ein weiteres Gebiet (B-Plan Nr. 32) wird z. Zt. bebaut. Durch die neuen Wohngebiete werden in Andershof zwischen 625 bis 900 Einwohner hinzukommen. Der Anteil junger Familien mit kleinen Kindern in neu erschlossenen Gebieten liegt i.d.R. über dem Durchschnitt. Entsprechend steigt auch der Bedarf an Betreuungsplätzen in den Kinder- einrichtungen.

Die Nachfrage nach Kinderbetreuung im Stadtgebiet Süd kann durch die Einrichtung „Am Bodden“, Boddenweg 4, nicht ausreichend gedeckt werden. Diese Kindertagesstätte verfügt nur über 18 Krippenplätze, 60 Kindergartenplätze und 150 Hortbetreuungsplätze. Deshalb soll im Stadtgebiet Süd eine weitere Kindertagesstätte entstehen.

Für die neu geplante Kindereinrichtung, die die derzeitigen Versorgungsdefizite im Stadtgebiet Süd verringern soll, gibt es bereits einen konkreten Bewerber - der Verein Lebensräume e.V. Geplant ist eine Kindertagesstätte „KiTa 15“ mit 24 Krippen- und 45 Kindergartenplätzen mit 15 Stunden Betreuungszeit, 7 Tage/Woche, insbesondere für Kinder von berufstätigen Eltern im Dienstleistungssektor/Schichtdienst. Damit soll ein bisher in Stralsund einmaliges Angebot geschaffen werden.

Der Einzelhandelskomplex real am Gustower Weg mit dem real-Markt und einem nicht mehr zeitgemäßen Aldi mit unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche sichert die (Nah)Versorgung im Stadtgebiet Süd. Im Bereich zwischen der Kreuzung Frankendamm und dem bisher als Stadtteilzentrum Süd/Andershof eingestuften Einzelhandelskomplex real gibt es bisher keinen weiteren Nahversorger, d.h. hier besteht eine Lücke im flächendeckenden Nahversorgungsnetz im Stadtgebiet.

Das in Aufstellung befindliche Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (REHK), Entwurf vom 12.08.2019, empfiehlt die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers am Standort westlich des Straßenbauamtes. Damit folgt das Konzept den Vorgaben des Landesraum-

entwicklungsprogramms M-V 2016, das die Entwicklung zukunftsfähiger Nahversorgungsstrukturen auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten fordert, und § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung).

Da insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die wohnungsnah, von der nicht motorisierten Bevölkerung auch fußläufig zu erreichende Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs zunehmend an Bedeutung für eine möglichst lange selbständige Lebensführung bis ins hohe Alter gewinnt, soll die Netzlücke durch Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.000 m² geschlossen werden.

Die mit Wald bestockte Teilfläche des Plangebiets hat durch die Bewaldung ihre Zugehörigkeit zum Innenbereich verloren und liegt damit im planungsrechtlichen Außenbereich. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Da das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13a BauGB als andere Maßnahme der Innenentwicklung erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m² betragen und mit der Überplanung einer Fläche, die von Bau- bzw. Verkehrsflächen umschlossen wird, ist hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gegeben.

Für die Errichtung des geplanten Nahversorgers und für die Waldrodung ergibt sich im Ergebnis von Einzelfallprüfungen keine UVP-Pflicht. Es wurden jeweils allgemeine Vorprüfungen des Einzelfalls gemäß UVPG Anlage 1 Nr. 18.6.2 (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird) bzw. Nr. 17.2.3 (Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit 1 ha bis weniger als 5 ha Wald) durchgeführt.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof und betrifft hier das brachliegende Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,37 ha groß und umfasst die Flurstücke 24/48, 157/3 und 158/4 der Flur 1 der Gemarkung Andershof. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63a (ehemaliges Eichamt, jetzt Polizeitrainingsgelände) und die Straße Zur Steilküste,
- im Osten durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63b (Straßenbauamt Stralsund),
- im Süden durch das Grundstück Boddenweg 3 (Caravan-Brehmer) und
- im Westen durch die Greifswalder Chaussee.

Die Fläche war ursprünglich mit einer Kasernenanlage der Wehrmacht bebaut und gehörte zu DDR-Zeiten zum militärisch genutzten Gelände der Bereitschaftspolizei und ist nach der Wiedervereinigung in Besitz des Lan-

des Mecklenburg-Vorpommern übergegangen. Der Standort war zuletzt mit einem Garagenkomplex bebaut, der im Jahr 2003 abgerissen wurde. Durch unterlassene Grundstückspflege hat sich ab dem Jahr 2010 verstärkt Gehölzaufwuchs eingestellt, der sich inzwischen zu einer Neuwaldfläche entwickelt hat. Im Jahr 2016 wurde das brachgefallene Areal vom Land Mecklenburg-Vorpommern an private Eigentümer veräußert.

3. Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung / Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Im LEP M-V 2016 ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung sowie für Einzelhandelsgroßprojekte sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

Siedlungsentwicklung

Ziel 4.1 (5)

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. [...]“

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort der Innenentwicklung. Er ist allseitig von Bebauung und dreiseitig von Straßen umgeben und damit in die umgebenden Siedlungsstrukturen eingebettet. Dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird damit entsprochen.

Ziel 4.1 (6)

„Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.“

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtischen Standort. Dem Ziel, eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, wird damit entsprochen.

Wohnbauflächenentwicklung

Ziel 4.2 (1)

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“

Da das B-Plangebiet für die dringend benötigten Infrastruktureinrichtungen (KiTa u. Nahversorger) nicht vollständig benötigt wird, kann eine Fläche für die Wohnbauflächenentwicklung genutzt werden. Dem Ziel einer auf die zentralen Orte konzentrierten Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise wird damit entsprochen.

Einzelhandelsgroßprojekte

Ziel 4.3.2 (1) Konzentrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“
(Konzentration auf Zentrale Orte, Konzentrationsgebot)

Ziel 4.3.2 (1) Kongruenzgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

(Einzugsbereiche der Zentralen Orte – Sicherung der Zentrenstruktur, Kongruenzgebot)

Ziel 4.3.2 (3) Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

„Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 1 sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

(zentrale Versorgungsbereiche stabilisieren, Integrationsgebot)“

Zentrenrelevante Kernsortimente:

- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik,
- Foto und optische Erzeugnisse
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Parfümeriewaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Abbildung 1: Zentrenrelevante Kernsortimente

Ziel 4.3.2 (5)

„Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.“

(Einzelhandelskonzepte und Zentrale Versorgungsbereiche)

Entsprechend den o.g. Zielen des LEP M-V 2016 muss ein Nahversorger folgende Anforderungen erfüllen:

- Konzentration auf zentrale Orte, Konzentrationsgebot
- keine wesentliche Überschreitung des oberzentralen Verflechtungsbereiches der Hansestadt Stralsund, Kongruenzgebot
- Zulässigkeit nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen, Ausnahmen sind an integrierten (wohngebietsbezogene) Standortlagen möglich, Integrationsgebot
- Sicherung bzw. Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung
- Nichtbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche (für das Vorhaben am Standort Greifswalder Chaussee ist das Hauptzentrum Innenstadt von Relevanz)

Wie nachfolgend auf der Grundlage der Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH/ GMA zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee in der Hansestadt Stralsund vom 07.11.2018 dargelegt, ist die vorliegende Planung mit den landesplanerischen Zielvorgaben 4.3.2 (1 bis 5) des LEP MV 2016 vereinbar:

Konzentration auf zentrale Orte, Konzentrationsgebot:

Die Hansestadt Stralsund ist gemäß Festlegungskarte des LEP M-V (2016) als Oberzentrum gemeinsam mit der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald ausgewiesen. Demnach ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig.

Keine wesentliche Überschreitung des oberzentralen Verflechtungsbereichs der Hansestadt Stralsund, Kongruenzgebot:

Ein Nahversorger an der Greifswalder Chaussee überschreitet aufgrund seiner Größe (max. 1.000 m² Verkaufsfläche) und seiner Nahversorgungsfunktion den oberzentralen Verflechtungsbereich der Hansestadt Stralsund nicht. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Integrierte (wohngebietsbezogene) Standortlage

Eine Ansiedlung des Vorhabens in der Innenstadt ist nicht das Planungsziel, da es die Nahversorgungslücke im südlichen Stadtgebiet schließen soll. Eine Ansiedlung in einem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ist nicht möglich. Die neben der Altstadt im Stadtgebiet vorhandenen zwei Zentralen Versorgungsbereiche sind die Nahversorgungszentren (NVZ) Knieper West und Kniepervorstadt im nördlichen Stadtgebiet. Die Einstufung des Komplexes real/ Aldi als zentraler Versorgungsbereich i.S. § 34 Abs. 3 BauGB konnte das REHK SUR Stralsund nicht bestätigen. Da das Vorhaben zur Verbesserung der Nahversorgung in seinem Einzugsgebiet beitragen soll und von ihm keine schädlichen Auswirkungen auf ZVB zu erwarten sind, erfüllt das Vorhaben die Anforderungen für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung. Es muss sich jedoch um einen städtebaulich integrierten Standort handeln.

Die integrierte Standortlage im Sinne des landesplanerischen Integrationsgebots liegt vor, da sich der geplante Einzelhandelsstandort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen bzw. einem ausgeprägten Wohngebietsbezug befindet. Mit dem neuen Wohngebiet „Am Hohen Ufer, Andershof“ (B-Plan Nr. 62) und den Wohngebieten auf der gegenüberliegenden Seite der Greifswalder Chaussee ist der Standort

von zwei Seiten unmittelbar von Wohnbebauung umgeben. Damit erfüllt der Standort die Voraussetzungen einer städtebaulich integrierten Lage gemäß des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018).

Der Einzelhandelsstandort verfügt darüber hinaus über einen guten ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle Boddenweg unmittelbar südöstlich mit Haltepunkt der Buslinie 3) und ist fußläufig zu erreichen, ohne dass städtebauliche Barrieren (z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise) den Einzelhandelsstandort von der Wohnbebauung trennen. Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist ebenfalls gegeben.

Sicherung bzw. Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung

Mit der Planung wird ein Beitrag zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Stadtgebiet Süd der Hansestadt Stralsund geleistet. Dies gilt zum einen hinsichtlich der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich der Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner. Zum anderen trägt die Planung auch zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation im fußläufigen Einzugsbereich bei.

In Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung liegt der durchschnittliche Ausstattungswert für die Hansestadt Stralsund im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel bei 572 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner, während das Stadtgebiet Süd und der Stadtteil Frankensiedlung zusammen einen Ausstattungswert von 369 m² je 1.000 Einwohner verzeichnen. Dieser Wert berücksichtigt bereits die perspektivischen Einwohnerzuwächse durch die Erschließung drei neuer Wohngebiete¹. Im Saldo beider Ausstattungswerte ergibt sich aus dem signifikant unterdurchschnittlichen Ausstattungswert des angestrebten Versorgungsraumes bereits ein Zusatzbedarf an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche im Stadtgebiet Süd und im Stadtteil Frankensiedlung von rechnerisch 1.240 m², der durch die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers gedeckt werden soll².

Für dünn besiedelte Bereiche wie das südliche Stadtgebiet von Stralsund wird der sog. Nahbereich mit einem Radius von 1.500 m definiert. Innerhalb dieses Nahbereiches wohnen derzeit rd. 3.600 Einwohner, die mit der Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes versorgt werden. Unter Berücksichtigung der in Entstehung befindlichen Wohngebiete erhöht sich die Nahversorgungsabdeckung perspektivisch auf rd. 4.200 Einwohner³.

Damit liegt die Nahversorgungsabdeckung in Andershof derzeit bei 49 %, Das bedeutet, 49 % der Einwohner von Andershof können einen Lebensmittelmarkt innerhalb von 10 Gehminuten (ca. 700 m) zu Fuß erreichen. In den Stadtteilen Frankensiedlung, Devin und Voigdehagen sind 100 % der Einwohner nicht fußläufig versorgt. Der Mittelwert der Hansestadt Stralsund erreicht 86 %. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des REHK SUR Stralsund (Entwurf August 2019) empfohlen, die fußläufige Nahversorgung westlich und nördlich des Standortes von real/ Aldi zu verbessern und einen Lebensmittelanbieter mit Wohngebietsbezug an der Greifswalder Chaussee zu etablieren. Als Standort für einen zeitgemäßen Nahversorger wurde das Plangebiet identifiziert, da es sich hier um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Ein städtebaulich integrierter Alternativstandort steht im Versorgungsgebiet nicht zur Verfügung.

Der Anteil der fußläufig „versorgten“ Einwohner in Andershof würde sich mit dem Vorhaben auf ca. 64 % steigern lassen. Unter Einbeziehung der Einwohner des Neubaugebietes Sundblick auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei und der Einwohner des Neubaugebietes „Alte Gärtnerei“ erhöht sich der Abdeckungsgrad um weitere 17 %.

¹ östlich des Deviner Weges und östlich / westlich der Greifswalder Chaussee

² vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee, Hamburg. S. 16.

³ vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee, Hamburg. S. 23.

Nichtbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche (für das Vorhaben am Standort Greifswalder Chaussee ist das Hauptzentrum Innenstadt von Relevanz)

Die Verträglichkeit in Bezug auf den Zentrenschutz wird erfüllt, da mit diesbezüglichen Festsetzungen der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente auf 20 v.H. beschränkt wird. Damit wird umgekehrt der Hauptanteil des Warenangebotes auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (sog. Kernsortiment) gelegt. Da das Kernsortiment auch die Art eines Einzelhandelsbetriebes bestimmt, wird zugleich sichergestellt, dass der geplante Einzelhandelsstandort tatsächlich als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete im Stadtgebiet Süd errichtet und betrieben wird und nicht durch ein starkes zentrenrelevantes Warensortiment in Konkurrenz zum Hauptzentrum bzw. zur Innenstadt der Hansestadt Stralsund tritt. Von dem geplanten Nahversorger mit 1.000 m² Verkaufsfläche sind keine schädlichen Auswirkungen auf die ca. 4 km (Luftlinie) entfernte Altstadt mit gesamt ca. 27.730 m² Verkaufsfläche zu erwarten.

Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

Das LEP M-V 2016 benennt für Wälder keine Ziele der Raumordnung. Bezüglich Waldfunktionen und Walderhaltung formuliert das LEP folgenden Grundsatz⁴:

Grundsatz 4.5 (9)

„Wälder sollen wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrtswirkungen (zum Beispiel Erholung) für die Bevölkerung sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten und ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.“

Die im Plangebiet befindliche Waldfläche stellt eine rd. 10 Jahre alte, durch unterlassene Grundstückspflege neu entstandene Waldfläche dar. Es liegen keine in der Örtlichkeit tatsächlich signifikant ausgeprägten Waldfunktionen vor (siehe Kap.5.9).

Aufgrund der im Plangebiet nicht signifikant ausgeprägten Waldfunktionen, der beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Waldfläche und der in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft befindlichen hochwertigen Erholungsgebiete am Strelasund sowie einer Flächeninanspruchnahme von ca. 11% des Stadtgebietes durch Wald (stadtinterne Erfassung von 2019) wird im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse an der Verbesserung der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung im Stadtgebiet Süd höher als das öffentliche Interesse am Erhalt einer rd. 1 ha großen Waldfläche ohne tatsächlich signifikant ausgeprägte Waldfunktionen bewertet (siehe Ausführungen im Kap. 3.3). Zudem wird die Waldfläche nicht ersatzlos entfallen. Der Waldausgleich erfolgt über das Waldkonto Ummanz der Hansestadt Stralsund.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Das RREP VP weist das Gebiet der Hansestadt Stralsund als Tourismusentwicklungsraum aus. Aufgrund seiner Lage im Einzugsbereich der Wasserefassung Andershof ist der Standort weiterhin als Vorbehaltsgebiet Trink-

⁴ Im Unterschied zu den Zielen der Raumordnung stellen die Grundsätze keine landesplanerische Letztentscheidung dar. Sie sind Planungsleitlinien und Abwägungsdirektiven für planerische Entscheidungen und damit Vorgabe für einen Abwägungsprozess.

wasser zu betrachten. Vorrang- und/oder Vorbehaltsgebiete Naturschutz sind am Standort des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Ziele des RREP VP relevant:

3.1.2 Stadt – Umland – Räume

Ziel 3.1.2 (3)

„Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt – Umland – Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen.“

Das Vorhaben entspricht dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (Entwurf 2019).

4.1 Siedlungsstruktur

Ziel 4.1 (3)

„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“

Die Hansestadt Stralsund stellt einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar. Die Nutzung der für die KiTa und den Nahversorger nicht benötigten Fläche für die Wohnbaulandentwicklung entspricht dem Ziel der Raumordnung.

Ziel 4.1 (4)

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage des Standortes und der Inanspruchnahme bisher nicht ausgeschöpfter Innenentwicklungspotenziale ist die geplante Entwicklung der Wohnbaufläche konform mit der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung.

4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben

Ziel 4.3.2 (1)

„Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5 000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig.“

Stralsund ist als Oberzentrum gemeinsam mit der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald ausgewiesen. Demnach ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Ziel 4.3.2 (2)

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.“

Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.“

Die Planung entspricht den Zielen des RREP VP 2010. Hinsichtlich der städtebaulich integrierten Standortlage ist das Vorhaben von zwei Seiten mit Wohnbebauung umgeben und damit von den angrenzenden oder in nächster Nähe liegenden Wohngebieten zu Fuß oder mit dem Fahrrad mit geringem Zeitaufwand erreichbar.

Mit der Planung soll die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs vorbereitet werden. Um der Nahversorgungsfunktion Rechnung zu tragen, wird der Schwerpunkt des Sortimentes auf nahversorgungsrelevante Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegemittel) gelegt (sog. Kernsortiment). Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt bzw. Altstadt der Hansestadt Stralsund wird somit vermieden.

Neben den o.g. Zielen enthält das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) auch Grundsätze, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich ist. Diese Grundsätze sind bei der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

Grundsatz 5.4 (6)

„Die Funktionen des Waldes sind durch eine nachhaltige und naturnahe Bewirtschaftung zu sichern. Wälder mit bedeutenden Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktionen sind bei Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. [...]“

Die Belange der Forstwirtschaft werden berücksichtigt. Dazu wird auf die Ausführungen zum Plansatz 4.5 (9) des LEP M-V 2016 verwiesen.

5.5 Ressourcenschutz Trinkwasser

Grundsatz 5.5 (2)

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser [...] soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Mit der Verwirklichung der Planungsvorhaben am Standort des ehemaligen Garagenkomplexes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser verbunden.

6.3 Soziale Infrastruktur

Grundsatz 6.3 (4)

„Bedarfsorientiert sollen in allen Teilen der Planungsregion Einrichtungen und vielfältige Angebote der Kinder- und Jugendbetreuung und -bildung vorgehalten werden.“

In der Stadt fehlen ca. 285 Kinderbetreuungsplätze. Insofern entspricht die Planung einer KiTa dem o.g. Grundsatz der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Areal westlich des Straßenbauamtes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dar. Entlang der Greifswalder Chaussee ist schematisch eine schmale Grünfläche dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund

Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der geplanten Nutzung berichtigt. Der Bereich soll dann anteilig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie als Wohnbaufläche mit der Kennzeichnung für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude dargestellt werden (s. Anlage 4). Die Darstellung der straßenbegleitenden Grünfläche verbleibt im Flächennutzungsplan.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Gebiet als Baufläche dar und muss deshalb nicht angepasst werden.

3.3 Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Mit der durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ geplanten baulichen Entwicklung wird eine rd. zehn Jahre alte, durch unterlassene Grundstücks- pflege auf dem Gelände eines ehemaligen Garagenkomplexes neu entstandene Waldfläche in Anspruch genommen. Im Bereich der Waldfläche soll Baurecht geschaffen werden für die Errichtung einer KiTa und eines Nah- versorgers. Der geplante Wohnstandort liegt z.T. außerhalb der Waldfläche und begründet sich durch das Erfordernis einer Umwandlung der gesamten Waldfläche, da auch eine verbleibende Restbestockung ihre Waldeigen- schaft aufgrund der einzuhaltenden Waldabstände verlieren würde. Die ge- plante Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet ist damit nicht Grund für die geplante Inanspruchnahme von Waldflächen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglich- keiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbeson- dere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachver- dichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der Neuwaldfläche auf dem Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee wird wie folgt begründet:

Begründung des KiTa-Standortes

Der Hansestadt Stralsund fehlen eine erhebliche Anzahl an Kinderbetreu- ungsplätzen. Die Nachfrage nach Kinderbetreuung des Stadtgebietes Süd kann z.Zt. lediglich durch die Einrichtung „Am Bodden“, Boddenweg 4 ge- deckt werden. Diese Kindertagesstätte verfügt nur über 18 Krippenplätze, 60 Kindergartenplätze und 150 Hortbetreuungsplätze und kann der aktuell stei- genden Nachfrage nicht gerecht werden. In den letzten Jahren ist auf ehe- maligen Brachflächen im Bereich Andershof (Bereitschaftspolizei, Sport- platz) dringend benötigter Wohnungsbau realisiert worden (B-Plan Nr. 62, B- Plan Nr. 63) und in einem weiteren Gebiet (B-Plan Nr. 32, ehem. Gärtnerei- gelände) ist die Besiedlung weitgehend abgeschlossen. Durch die neuen Gebiete werden in Andershof zwischen 625 bis 900 Einwohner hinzukom- men. Der Anteil junger Familien mit kleinen Kindern in neu erschlossenen Gebieten liegt i.d.R. über dem Durchschnitt. Entsprechend steigt auch der Bedarf an Betreuungsplätzen in den Kindereinrichtungen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll den Anforderun- gen an die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, insbesondere die Bedürfnisse der Familien/ jüngerer Menschen auf eine Kinderbetreuung, Rechnung getragen werden.

Für die neu geplante Kindereinrichtung, die die derzeitigen Versorgungsdefi- zite im Stadtgebiet Süd verringern soll (s. Anlage 2, Karte der KiTa- Standor- te aus dem ISEK), gibt es bereits einen konkreten Bewerber- der Verein Lebensräume e.V. Geplant ist eine Kindertagesstätte „KiTa 15“ mit 24 Krip- pen- und 45 Kindergartenplätzen mit 15 Stunden Betreuungszeit, 7 Ta- ge/Woche, insbesondere für Kinder von berufstätigen Eltern im Dienstlei- stungssektor/Schichtdienst. Damit wird ein bisher in Stralsund einmaliges Angebot geschaffen. Die Ansiedlung dieser Infrastruktureinrichtung ist für die Hansestadt von hohem öffentlichen Interesse.

Begründung des Nahversorgers

Im Stadtgebiet Süd erfolgte seit 1990 eine umfangreiche Siedlungsentwicklung mit dem Schwerpunkt einer Wohnungsbauentwicklung (B-Pläne Nr. 5, 19, 26, 32, 42, 46, 48, 62 und 63). In den o.g. neuen Wohngebieten ist neben dem Einfamilienhausbau auch ein großer Teil an Geschossbauten entstanden.

Der Einzelhandelskomplex real am Gustower Weg mit dem real-Markt und einem nicht mehr zeitgemäßen Aldi mit unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche sichert die (Nah)Versorgung im Stadtgebiet Süd. Im Bereich zwischen der Kreuzung Frankendamm und dem bisher als Stadtteilzentrum Süd/Andershof eingestuften Einzelhandelskomplex real gibt es bisher keinen weiteren Nahversorger, d.h. hier besteht eine Lücke im flächendeckenden Nahversorgungsnetz im Stadtgebiet (s. Anlage 4, GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee). Da insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die wohnortnahe, von der nicht motorisierten Bevölkerung auch fußläufig zu erreichende Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs zunehmend an wesentlicher Bedeutung für eine möglichst lange selbständige Lebensführung bis ins hohe Alter gewinnt, soll die Netzlücke durch Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche bis 1.000 m² geschlossen werden. Auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei (B-Plan Nr. 62) sind u.a. Wohnhäuser mit insgesamt 100 alters-/ behindertengerechte Wohnungen entstanden. Für die 625 bis 900 neuen Einwohner, insbesondere die älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen, könnte so eine wesentliche Verbesserung der Lebensqualität erreicht werden, wenn sie ihren Einkauf selbständig zu Fuß erledigen können.

Das in Aufstellung befindliche Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (REHK) empfiehlt die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers am Standort zwischen der Greifswalder Chaussee und dem Straßenbauamt am Boddenweg. Damit folgt das Konzept den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms M-V 2016, das die Entwicklung zukunftsfähiger Nahversorgungsstrukturen auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten fordert. Die städtebauliche Integration der Versorgungsstandorte soll neben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere auch dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur, der sparsamen Flächeninanspruchnahme sowie der Vermeidung motorisierten Individualverkehrs dienen, um so einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu leisten.

Dieses trifft auf den in Aussicht genommenen Standort zu. Ein Standort ohne direkten Bezug zur Greifswalder Chaussee (günstige Verkehrsanbindung, werbewirksame Sichtbarkeit) kommt nicht in Betracht.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beabsichtigt die Hansestadt Stralsund, die Empfehlung des REHK umzusetzen, um dem Belang der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 8 a) BauGB Rechnung zu tragen.

An der Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes an der Greifswalder Chaussee, der die Nahversorgungssituation im Stadtgebiet Süd erheblich verbessert, besteht demnach ein starkes öffentliches Interesse.

Begründung der Standortgebundenheit (Alternativenprüfung)

Im Umfeld des in Aussicht genommenen Standortes an der Greifswalder Chaussee gibt es keine verfügbaren Grundstücke mit dem für eine Marktan-siedlung erforderlichen Flächenpotenzial von ca. 4.000 bis 6.000 m² Größe (siehe Anlage 1: Standort-Alternativprüfung für einen Nahversorger im Stadt-gebiet zwischen B 96 und Deviner Weg). Der von mehreren Seiten diskutier-te Standort Nr. 13 gemäß Anlage 1 ist eine Teilfläche der Gewerbebrache des ehemaligen Landwirtschaftlichen Instandsetzungswerkes (LIW). Diese Fläche ist eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Darüber hinaus scheidet diese Fläche als Alternativstandort aber bereits mangels der erforderlichen städte-baulich integrierten Lage aus. Dieses trifft ebenso auf den Einzelhandels-komplex real/ Aldi zu und war eine wesentliche Begründung für den Wegfall der Einstufung als ein Zentraler Versorgungsbereich.

3.4 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich des Plangebietes bestehen keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete.

Rund 200 m östlich des Plangebietes liegt im Bereich des Strelasunds das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1742-402).

Das Plangebiet reicht in einem ca. 70 m langen und bis ca. 3,50 m breiten Streifen entlang des Boddenweges in den 150 m breiten Gewässerschutz-streifen gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) hinein.

Die Fichtenreihe entlang der Grundstücksgrenze zum Boddenweg ist als Abpflanzung des Grundstücks Bestandteil der Waldfläche und stellt damit keine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte straßenbegleitende Baumreihe dar.

Im nördlichen Plangebiet stehen außerhalb der Waldfläche an der Grund-stücksgrenze zum Straßenbauamt zwei Einzelbäume, die nach § 18 NatSch AG M-V geschützt sind. Es handelt sich dabei um eine Birke und eine Eiche mit einem Stammumfang von jeweils 110 cm.

3.5 Küstenschutz

Das Landeswassergesetz LWaG betrachtet für Küstenschutzzwecke grund-sätzlich einen Streifen von 200 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie. Ebenfalls werden unter § 136 LWaG Regelungen zu "Küstenschutzgebieten" festgeschrieben. Einen "Küstenschutzwald" im wasserrechtlichen Sinne sowie als Anlage des öffentlichen Küstenschutzes im Sinne von § 83 LWaG gibt es demnach nicht.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von > 150 m landseitig/westlich der Böschungsoberkante des Andershofer Steilufers und damit auch landsei-tig/westlich des Gebäudes des Straßenbauamtes Stralsund.

Beim Andershofer Steilufer handelt es sich um ein inaktives, bewachsenes Kliff. Es ist nicht als Küstenschutzgebiet gemäß § 136 LWaG ausgewiesen. Das LWaG schreibt unter § 87 Abs. 3 u.a. das Verbot zur Veränderung, Beseitigung und Beschädigung des schützenden Bewuchses in einem Be-reich von 50 m landseitig der Böschungsoberkante von Steilufnern fest. Für den in den vergangenen 10 Jahren aufgewachsenen Waldbestand im Plan-gebiet ist § 87 demnach aufgrund der Entfernung zum Kliff nicht einschlägig.

Aufgrund der Lage der o.g. Fläche scheidet jegliche Wirkung auf die Stabilität des Steilufers als Erosionsschutz o.ä. aus. Mithin ist der im Plangebiet aufgewachsene Waldbestand für Belange des Küstenschutzes bedeutungslos.

3.6 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der ursprünglichen Bebauung des Gebietes mit einer Kasernenanlage und nachfolgend mit einem Garagenkomplex und der dafür vorgenommenen Geländeplanung ist ein Vorkommen von Bodendenkmalen unwahrscheinlich.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Andershof, ca. vier Kilometer südlich der historischen Altstadt. Es ist von einer ausgeprägten Wohngebietsnutzung umgeben, die insbesondere in den letzten Jahren mit der Erschließung neuer Wohngebiete entstand. So ist auf dem nördlich anschließenden Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten errichtet worden. Im Westen wird das Plangebiet von der Greifswalder Chaussee tangiert, die eine wichtige Verkehrsachse darstellt und als Stadtzufahrt fungiert. Auf der gegenüberliegenden Seite der Greifswalder Chaussee setzt sich die Wohnbebauung auf dem ehemaligen Molkereigelände mit Eigenheimbebauung fort. Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei entsteht ebenfalls ein neues Wohngebiet im Segment des Eigenheimbaus.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch den Gebäudebestand der ehemaligen Bereitschaftspolizei geprägt, der durch die Polizeiinspektion Stralsund bzw. zivil nachgenutzt wird (ehem. Eichamt als Trainingsgelände für die Polizei, Seniorenwohnen, Straßenbauamt) sowie durch einen südlich angrenzenden gewerblich genutzten, schuppenartigen Gebäudekomplex. Daran schließen sich wiederum Siedlungsbauten entlang des Boddenweges an (Wohngebiet am Boddenweg).

4.2 Nutzung und Topographie des Plangebietes

Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist aktuell überwiegend ungenutzt. Ursprünglich war die Fläche mit einer Kasernenanlage der Wehrmacht bebaut. Zu DDR-Zeiten wurde das Gelände durch die Bereitschaftspolizei Andershof nachgenutzt und war zuletzt mit einem Garagenkomplex bebaut. Durch Nutzungsauffassung in den Jahren 1989/90 und Rückbau des Garagenkomplexes im Jahr 2003 hat sich auf einem Großteil der Fläche (1,21 ha, davon 1,16 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67) aufgrund unterlassener Grundstückspflege ab dem Jahr 2010 verstärkt Gehölzaufwuchs eingestellt, der sich inzwischen zu einer Neuwaldfläche entwickelt hat. Ausgenommen von dieser Waldentwicklung ist lediglich eine nördliche Teilfläche des Plangebietes. Hier erfolgt eine ungeordnete Nutzung als Stellplatzfläche für PKW. Außerdem befindet sich dort noch eine Garage als Bestandteil der letzten Bebauung des Plangebietes. Diese nördliche Teilfläche des Plangebietes stellt baurechtlich einen Innenbereich nach § 34 BauGB dar.

Der Gehölzbestand des Plangebietes ist nach Nutzungsauffassung vor ca. 25 Jahren zunächst punktuell zwischen den ehemaligen Garagen aufgewachsen und hat sich erst nach dem Rückbau des Garagenkomplexes in den vergangenen Jahren in Verbindung mit den randständigen Gehölzen als Waldfläche entwickelt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung dieser jungen Neuwaldfläche erfolgt nicht. Es liegen keine in der Örtlichkeit tatsächlich signifikant ausgeprägten Waldfunktionen vor (siehe Kap.5.9).

Auf dem Areal steht ein ca. 37 m hoher Funkmast (Richtfunk/Betriebsfunk), der dem Straßenbauamt Stralsund gehört.

Parallel zur Greifswalder Chaussee verlaufen eine Trinkwasserleitung der REWA GmbH und die stillgelegte Ferngasleitung FGL 92.

Topographie des Plangebietes

Die natürlichen Geländebeziehungen im Plangebiet sind erheblich verändert. Das Gelände wurde im Zuge der Errichtung der Kasernenanlage der Wehrmacht planiert. Das zentrale Plangebiet ist daher weitgehend eben und fällt leicht in Richtung Strelasund ab (Höhen von 17,8 m bis 19,6 m über NHN). Zur Greifswalder Chaussee und zum Boddenweg bestehen Geländesprünge von bis zu ca. 2,00 m.

4.3 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die Greifswalder Chaussee und die Straße „Zur Steilküste“. Der Abschnitt des Boddenweges, der östlich an das Plangebiet angrenzt, ist eine Privatstraße. Diese steht für die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes nicht zur Verfügung.

Der geplante Nahversorger kann von der Greifswalder Chaussee aus straßenseitig erschlossen werden. Die Kindertagesstätte und der geplante Wohnungsbau können über die Straße „Zur Steilküste“ erschlossen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Auf der Greifswalder Chaussee verkehrt die Buslinie 3 in Richtung Strelapark/Zoo (über Altstadt und Hauptbahnhof) bzw. nach Devin. Die Haltestelle in Richtung Strelapark/Zoo befindet sich nördlich der Einmündung des Boddenweges in die Greifswalder Chaussee. Die Haltestelle in Richtung Devin befindet sich südlich der Einmündung der Andershofer Dorfstraße in die Greifswalder Chaussee. Die genannten Haltestellen werden auch durch die Buslinie 9 (Ringverkehr Hauptbahnhof – Zarrendorf – Negast) und den Nachtbus (Ringverkehr im gesamten Stadtgebiet mit Anbindung an den Hauptbahnhof) bedient.

Geh- und Radwege

An der Greifswalder Chaussee ist ein straßenbegleitender Geh- und Radweg vorhanden. Das Gebiet ist auch über den Ostseeküstenradweg, der parallel zum Hochufer verläuft, gut erreichbar.

4.4 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Die soziale Infrastruktur und Versorgung im Stadtgebiet Süd ist defizitär (siehe Ausführungen in Kap. 3.3).

Die geplante Errichtung der KiTa und des Nahversorgers dient der Verbesserung der sozialen Infrastruktur und Versorgung im Stadtgebiet Süd.

4.5 Baugrund

Die Beurteilung der Baugrundverhältnisse erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung der jeweiligen Bauvorhaben.

Altlasten

Nach Auskunft der unteren Abfallbehörde vom 04.05.2018 besteht nach der 2014/2015 erfolgten Altlastensanierung kein Altlastenverdacht mehr. Nach Aushub und Entsorgung der kontaminierten Bauwerke und Böden wurden keine erhöhten Werte festgestellt.

Die erfolgten Sanierungen im Bereich des ehemaligen Eichamtes sind unter Berücksichtigung der damaligen Sanierungszielwerte (PAK 20 mg/kg, MKW 1000 mg/kg, BETX 20 mg/kg) erfolgt. Bei einer geplanten sensiblen Nutzung wie einer Kindertagesstätte mit Außenanlagen sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.

Kampfmittelbelastung

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung (Kasernenanlage der Wehrmacht bzw. Standort der Bereitschaftspolizei Andershof) wird das Gelände als kampfmittelbelastet eingestuft.

5. Planinhalt

5.1 Planungskonzept

Ziel der Planung ist die standortgerechte Einordnung der vorgesehenen Nutzungen, d.h. der Kindertagesstätte, einer Wohnbebauung und eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes. Auf dieser Grundlage sieht das Planungskonzept (siehe Anlage 5) eine dreifache Gliederung des winkelförmigen Plangebietes vor: Auf dem südwestlichen, zur Greifswalder Chaussee ausgerichteten Teilstück soll der Bau des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ermöglicht werden. Die Standortwahl begründet sich zum einen in einer Nahversorgungslücke, die für das Stadtgebiet Süd ermittelt wurde. Die Netzlücke soll durch die Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee geschlossen werden, womit die Nahversorgungssituation deutlich verbessert wird. Zum anderen erfüllt der avisierte Standort an der Greifswalder Chaussee die Standortanforderungen moderner und zeitgemäßer Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die auf Lagen mit hoher Verkehrsfrequenz, guter Pkw-Erreichbarkeit und ausreichender Grundstücksgröße angewiesen sind.

Auf dem nördlichen, zum benachbarten B-Plangebiet Nr. 62 bzw. zur Straße „Zur Steilküste“ auskragenden Teilgebiet soll eine wohnbauliche Nutzung untergebracht werden. Vorgesehen ist hier die Errichtung von zwei Wohnhäusern. Daran schließt sich im südöstlichen Teilgebiet der Standort für die Realisierung einer Kindertagesstätte an, mit der auf den steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen reagiert werden soll.

Zur landschaftlichen Einbindung und Grüngestaltung des Plangebietes ist ein weitgehender Erhalt des straßenbegleitenden Gehölzbestands an der

Greifswalder Chaussee, der Erhalt eines Siedlungsgehölzes mit Jungbäumen am Boddenweg und der Erhalt von drei an der Grundstücksgrenze zum ehem. Eichamt angepflanzten Laubbäumen vorgesehen. Außerdem sollen Heckenpflanzungen das Plangebiet gliedern.

Der weitgehende Erhalt des straßenbegleitenden Gehölzbestandes an der Greifswalder Chaussee ist auch aus Gründen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erforderlich, da sich in diesem Gehölzbestand in den vergangenen Jahren eine Saatkrähen-Kolonie gebildet hat.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, Baurecht für eine KiTa, zwei Wohnhäuser sowie einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu schaffen, erfolgt eine räumlich differenzierte Festsetzung der folgenden drei Baugebietskategorien:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (KiTa)
- sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ (SO)

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Textliche Festsetzung 1.1:

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *nicht störende Handwerksbetriebe und*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Textliche Festsetzung 1.2:

Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die Festsetzung der nördlichen Teilfläche des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet dient der angestrebten Entwicklung eines kleinen Wohnstandortes mit zwei Wohnhäusern. Zur Unterstützung dieses Ziels bzw. um in Verbindung mit den benachbarten Wohnquartieren im Stadtgebiet Andershof einen ausgewogenen Wohnstandort zu sichern, soll das Baugebiet neben dem Wohnen um weitere Einzelnutzungen ergänzt werden können. Dazu zählen die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden dagegen ausgeschlossen. Gleiches gilt für die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulassungsfähigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist in erster Linie auf deren spezifische Betriebs- und Verkehrsabläufe zurückzuführen, die sich mit dem kleinteiligen Wohngebiet und dem beabsichtigten Gebietscharakter nicht vereinbaren lassen.

Der Ausschluss insbesondere von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt nicht zuletzt auch hinsichtlich der geringen Größe des Wohngebietes. Aufgrund der Flächenintensivität ist die Ansiedlung derartiger Nutzungen in dem allgemeinen Wohngebiet praktisch nicht realisierbar.

In Bezug auf Läden zur wohnungsnahen Versorgung liegt – neben den o. g. Gründen – ein weiterer Grund für den Ausschluss vor: Durch die direkte Nachbarschaft zu dem geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ steht den künftigen Bewohnern in sehr geringer Entfernung eine Versorgungseinrichtung für den kurzfristigen Bedarf zu Verfügung, so dass die Gebietsversorgung bereits mit abgedeckt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig sind, da sowohl Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.

5.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Für den südöstlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest.

Die Festsetzung dient der Realisierung einer Kindertagesstätte mit Räumen für Kindergarten und Kindergruppe einschließlich Nebenanlagen. Ferner soll durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die Bedeutung des KiTa-Standes für die Allgemeinheit besonders betont werden.

5.2.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“

Textliche Festsetzung 1.3:

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion.

Zulässig sind:

- *ein Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.000 m², der auf mindestens 80 % der zulässigen Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apotheken- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften sowie Bücher anbietet,*
- *Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von max. 120 m².*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Der südwestliche Teil des Plangeltungsbereiches wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebietsfestsetzung dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung einschließlich der erforderlichen

Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsflächen. Damit entspricht die Festsetzung der Komplettierung und Sicherung des Nahversorgungsangebotes im Stadtgebiet-Süd der Hansestadt Stralsund.

Da neben einem Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung keine weiteren Nutzungsarten zulässig sein sollen, handelt es sich um ein Baugebiet, welches sich von den anderen Baugebietskategorien nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Deshalb kommt nur die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Betracht. Hinzu kommt, dass unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes und des nachgewiesenen Versorgungsbedarfs im Stadtgebiet Süd von rechnerisch ermittelt ca. 1.240 m² Verkaufsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² geschaffen werden sollen. Zur Konfliktminderung bleibt dieser hinter der errechneten Bedarfsgröße zurück. Es handelt sich demnach um ein Vorhaben, dass den Kriterien der Großflächigkeit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht und deshalb außer in Kerngebieten nur in eigens für diesen Nutzungszweck festgesetzten Sondergebiet zulässig ist. Ergänzend zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung hat das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 24.11.2005 (BVerG 4 C 10.04) die Schwelle zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO anhand der Verkaufsfläche definiert. Der starre Schwellenwert liegt danach bei einer Verkaufsfläche von 800 m². Ein kleinerer Nahversorger, der die Schwelle der Großflächigkeit unterschreitet⁵, wäre nicht ausreichend, um die heutigen und perspektivisch im fußläufigen und weiteren Einzugsbereich lebenden Einwohner zu versorgen.

Der geplante Einzelhandelsstandort soll vorrangig auf die Nahversorgung gerichtet sein, d. h. auf die Lebensmittelversorgung. Um dieser zentralen Funktion bzw. dem Nahversorgungscharakter Rechnung zu tragen, wird folgerichtig der Sortimentsschwerpunkt auf die sog. nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 gelegt (sog. Kern- bzw. Hauptsortiment). Diese müssen auf mindestens 80 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass auf höchstens 20 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente oder andere, nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Die Verkaufsflächenregelung berücksichtigt zum einen städtebauliche und raumordnerische Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf die Stralsunder Zentrenstruktur durch ein starkes zentrenrelevantes Warensortiment vermieden werden (sog. Zentrenschutz). Zum anderen werden auch die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler im Sondergebiet berücksichtigt, indem die Möglichkeit eingeräumt wird, das Warenangebot mit einem über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehenden Randsortiment (sog. Nonfood II-Sortiment) handelsüblich erweitern bzw. abrunden zu können.

Zur Ergänzung der hauptsächlichen Einzelhandelsnutzung werden ferner untergeordnete Betriebe des Lebensmittelhandwerks zugelassen, z. B. als Backshop oder Verkaufstheke einer Fleischerei im Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes.

Hinweis zur sortimentsbezogenen Verkaufsflächenregelung:

Die sortimentsbezogene Verkaufsflächenregelung nimmt Bezug auf die sog. „Stalsunder Liste“ – eine in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Hansestadt Stralsund aus dem Jahr 2009⁶ aufgeführte stadtspezifi-

⁵ z. B. in Form eines „Nachbarschaftsladens“, früher „Tante-Emma-Laden“, heute auch „Convenience-Store“ genannt

⁶ vgl. GMA im Auftrag der Hansestadt Stralsund (2008): Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Stralsund. Erfurt. S. 121f.

schen Liste der zentrenrelevanten Sortimente. Da die „Stralsunder Liste“ jedoch auch Sortimente umfasst, die nicht unmittelbar der Nahversorgung dienen, erfolgt eine Differenzierung in die Unterarten „nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „sonstige zentrenrelevanten Sortimente“. Dabei sind nahversorgungsrelevante Sortimente immer auch zentrenrelevant, die übrigen zentrenrelevanten Sortimente jedoch nicht nahversorgungsrelevant. Nahversorgungsrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie in vergleichsweise kurzen zeitlichen Abständen nachgefragt werden – insbesondere gilt dies für Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Apotheken- und Sanitätswaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften sowie Bücher – und daher möglichst wohnungsnah und flächendeckend angeboten werden sollten. Unter die 20 %-Regelung fallen auch einzelne Warengruppen aus dem Spektrum der nicht zentrenrelevanten Sortimente, welche saisonbedingt durchaus über einen Lebensmittelmarkt angeboten werden können. Als Beispiel sollen hier Campingartikel genannt werden oder die Brennstoffe, zu denen auch die Grillkohle gehört. Ausgeschlossen werden dagegen Warengruppe, deren Verkauf im Nahversorgungsbereich nicht gewünscht ist, bspw. Rollenware von Bodenbelägen. Gewünscht ist ein Sortiment, welches dem Bedarf der Bevölkerung dient und dessen Bestandteile ohne Schwierigkeiten mit dem Pkw abtransportiert werden können.

Hinweis zum Begriff des „Backshop“:

Der Unterschied zu einer Bäckerei besteht darin, dass in einem Backshop (zu dt. Brotladen) die Waren nicht an Ort und Stelle produziert werden.

Hinweis zur Verkaufsfläche:

Der Begriff der Verkaufsfläche ist im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts⁷ zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche von Einzelhandelsbetrieben ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- Die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs,
- Verkaufsflächen unselbständiger Verkaufsstätten (z. B. Backshop im Eingangsbereich), die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebes ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden,
- Lageflächen, die den Kunden zugänglich sind und wo diese selbst Waren auswählen sowie sich selbst bedienen können.

Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen:

- reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen
- Sitzflächen gastronomischer Angebote: Backshops, Fleischereien und dergl. im Vorkassen- bzw. Eingangsbereich stellen sowohl ergänzende gastronomische Angebote als auch normale Einzelhandelsangebote („Nur-Kaufen“) dar. Ihr Thekenbereich zählt gemäß der o. a. Rechtsprechung des BVerwG zur Verkaufsfläche, nicht jedoch ein zusätzlich ange-

⁷ BVerwG, Ur. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04

botener Sitzbereich. Dieser stellt ein gastronomisches Angebot dar, nicht jedoch eine Verkaufsfläche des Einzelhandels.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption und wird für die jeweiligen Baugebietskategorien im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

Zulässige Grundflächenzahl

5.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Für das allgemeine Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Die GRZ ist eine Verhältniszahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Folglich bestimmt die GRZ den überbaubaren Flächenanteil eines für die Nutzung vorgesehenen Grundstückes und gibt damit den Versiegelungsgrad sowie die bauliche Dichte wider.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs des Allgemeinen Wohngebietes und seiner zentralen Lage innerhalb eines Siedlungszusammenhangs orientiert sich die GRZ an dem in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO.

Hinsichtlich der Geschossigkeit soll eine Bebauung mit drei Vollgeschossen im Sinne der LBauO M-V⁸ zulässig sein, um insbesondere das grundlegende Planungsziel einer Wohnbebauung in Geschossbauweise zu sichern. Außerdem orientiert sich die Festsetzung an der vorhandenen Wohnbebauung im nordwestlich angrenzenden Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) sowie der Bestandsbebauung nordöstlich des Boddenweges (Straßenbauamt).

Da in allgemeinen Wohngebieten davon auszugehen ist, dass ausschließlich „Normalgeschosse“ mit einer Höhe im Bereich von jeweils etwa 3,0 bis 3,5 m entstehen werden und die Dachform festgesetzt wird (flachgeneigtes Dach oder Flachdach), ist somit auch die mögliche Höhe baulicher Anlagen hinreichend städtebaulich geregelt.

5.3.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“

Textliche Festsetzung 2.1:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ ist zeichnerisch eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung dürfen 40 % der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche durch den Gebäudekörper eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ausgeschöpft

⁸ Hinsichtlich der Definition des Begriffs Vollgeschoss ist auf § 2 –Begriffe – Abs. 6 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu verweisen.

werden. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.623 m² ergibt sich daraus eine Grundfläche von 2.249 m². Dies entspricht der Flächendimension bzw. dem Bauungsprofil eines großflächigen Einzelhandelsstandortes.

Um die erforderlichen Kundenstellplätze und Stellplätze für Mitarbeiter sowie Fahrradstellplätze und weitere betriebsbedingte Nebenanlagen (Papierpresse, Müllcontainerboxen oder Presscontainer, Einkaufswagenanlagen) auf dem Grundstück unterbringen zu können, soll gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 zugestanden werden. Diese sehr hohe Überbaubarkeit entspricht der für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze und ermöglicht eine wirtschaftlich optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Eine geringere Überbaubarkeit würde vor dem Hintergrund der für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsstandort relativ geringen Grundstücksgröße zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung Nr. 2.2:

*Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ dient als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) die festgesetzte Geländehöhe (20,3 m ü. NHN) im Bereich der Zufahrt.
(Rechtsgrundlage: § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)*

Anders als in dem allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche wird für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Gebäudeoberkante (OK) auf 9,0 m über Geländehöhe begrenzt. Die Höhenbegrenzung dient zum einen der Sicherung einer der Umgebungsbebauung angepassten Maßstäblichkeit und entspricht zum anderen den Anforderungen für die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes. Dabei wird es sich jedoch nicht um ein „Normalgeschoss“ i. S. d. § 21 BauNVO mit einer Höhe von höchstens 3,50 m handeln. Deshalb ist hier, ähnlich wie in Gewerbe- oder Industriegebieten, die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die Höhe der baulichen Anlagen relativ unpräzise, da die Geschosshöhen im Gewerbebau, je nach Nutzungsanforderung, häufig deutlich über die Höhe von „Normalgeschosse“, wie sie etwa bei Wohnungs- oder Bürobauten üblich sind, hinausgehen.

Da das Plangebiet unterschiedliche Geländehöhen aufweist, erfordert die o.g. Regelung zur Oberkante für bauliche Anlagen als Höchstmaß über Gelände außerdem – im Sinne der Bestimmtheit der Festsetzung – die eindeutige Bestimmung eines Bezugspunktes: Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ wird die festgesetzte Geländehöhe im Bereich der Zufahrt gewählt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine sowie Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik) um bis zu 1,0 m überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)*

Die Überschreitungsmöglichkeit der textlichen Festsetzung 2.3 wird getroffen, um die Errichtung technisch erforderlicher Dachaufbauten, wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik nicht durch die Höhenfestsetzung zu behindern.

5.4 Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) und die Gemeinbedarfsfläche als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine geordnete städtebauliche Einbindung der neu entstehenden Bebauung in das Umfeld gewährleistet werden. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ setzt der Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO statt einer offenen Bauweise eine abweichende Bauweise fest. In der abweichenden Bauweise muss das Gebäude ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden; die Abweichungen beziehen sich lediglich auf die zulässige Gebäudelänge. Dies ist erforderlich, da bei modernen Lebensmittelmärkten die Gebäudelänge in der Regel mehr als 50 m betragen. Um das Bebauungsprofil eines modernen Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen, soll mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise ein größerer Spielraum für die Projektplanung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ermöglicht werden.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO abgebildet und für jedes Baugebiet in Form von sog. Baufenstern festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die räumliche Einordnung bzw. Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Baukörpern für die jeweiligen Nutzungen Nahversorger, KiTa und Wohngebäude.

Baugebiet	Tiefe und Längsausdehnung
Nahversorger	35 m x 75 m
Kindertagesstätte	25 m x 35 m
Wohngebäude	15 m x 30 m

Die aufgeführten Tiefen und Längsausdehnungen stellen jeweils eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke sicher und gewährleisten zugleich einen Spielraum für die spätere bauentwurfliche Ausarbeitung bzw. für architektonische und gestalterische Detaillösungen.

5.6 Nebenanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht ausgeschlossen. Sie widersprechen der Eigenart des dicht bebaubaren Wohngebietes. Deshalb wird die Haltung von Kleintieren in Volieren, Zwingern, Käfigen, Ställen oder in Gehegen sowie ähnlichen Anlagen als weder typisch noch ortsüblich beurteilt. In den Wohnhäusern und für die benachbarten Grundstücke werden Störungen durch Geräusche und Geruchsbelästigung erwartet. Damit ist die Kleintierhaltung und Kleintierzucht nicht grundsätzlich ausgeschlossen. In den Wohnhäusern sind ungefährliche Kleintiere in geringer Anzahl, die üblicherweise in Wohnräumen gehalten werden, zulässig (z.B. Hunde, Ziervögel, Kaninchen, Meerschweinchen u. ä.).

5.7 Abweichungen von den geplanten Baugrenzen

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze auf maximal der Hälfte der jeweiligen Wandlänge, und zwar für Balkone, Loggien oder ähnliche Vorbauten, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der BauNVO zulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan Ausnahmen von den überbaubaren Flächen vorgesehen werden, wenn sie nach Art und Umfang bestimmt sind. Von dieser Möglichkeit wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 Gebrauch gemacht. Gemäß dieser Festsetzung kann für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze auf maximal der Hälfte der jeweiligen Wandlänge, und zwar für Balkone, Loggien oder ähnliche Vorbauten, bis zu der zeichnerisch festgesetzten Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zugelassen werden. Die Festsetzung betrifft die Außenseite der Baufenster an den Nordwest-, Südwest- und Südostseiten (jeweils Flächen von 2,20 m x 15 m bzw. 30 m). Die Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass aus Gründen der Wohnqualität grundsätzlich die Möglichkeit bestehen soll, für jede Wohnung einen Balkon (bzw. im Erdgeschoss eine Terrasse) zu errichten.

5.8 Erschließung

5.8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung des allgemeinen Wohngebietes und des KiTa-Standes ist über die Straße „Zur Steilküste“, die an die Greifswalder Chaussee anbindet, vorgesehen und wird über ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (GFLR 1) gesichert. Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt des „Boddenweges“ stellt keine öffentliche Verkehrsfläche dar. Es handelt sich hierbei um eine nicht öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück des Straßenbauamtes Stralsund. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ wird gemäß den im Vorfeld durchgeführten Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger direkt über die Greifswalder Chaussee erschlossen, d. h. von hier aus erschließt der Kundenverkehr die Stellplatzanlage und der Lieferverkehr den Anlieferbereich.

Um die Zulässigkeit dieser neuen Anbindung an die Greifswalder Chaussee herzustellen, wird der geplante Ein- und Ausfahrtsbereich entsprechend festgesetzt.

Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist eine separate Linksabbiegespur weder für die Straßeneinmündung „Zur Steilküste“, noch für die Zufahrt zum Nahversorger erforderlich.

Fußgänger / Radfahrer

Der in den Geltungsbereich des Plangebietes anteilig hineinreichende straßenbegleitende Geh- und Radweg an der Greifswalder Chaussee wird als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Eine direkte fußläufige Zuwegung vom nordwestlich angrenzenden B-Plangebiet Nr. 62 zum Nahversorger wird über Gehrechte für die Allgemeinheit gesichert (GFLR 1 und G 1).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV tagsüber über die Stadtbuslinie 3 mit der Haltestelle „Boddenweg“ erschlossen. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 150 m. Damit ist auch die Erreichbarkeit des geplanten Lebensmittelmarktes mit dem ÖPNV gegeben, was zusätzlich die Bedeutung des avisierten Nahversorgungsstandortes unterstreicht. Zu Nachtzeiten besteht über die Haltestelle Boddenweg Anschluss an die Nachtexpresslinie. Der ÖPNV-Anschluss gewährleistet die Anbindung an den Hauptbahnhof und damit an den regionalen und überregionalen Schienenpersonenverkehr.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnhäuser, den KiTa-Standort und die Sondergebietsnutzung sind gemäß § 49 LBauO M-V in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich jeweils nach der 7. Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 19.01.2017⁹ und bemisst sich gemäß Anlage 1 zur 7. Stellplatzsatzung wie folgt:

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze	davon Anteil für Besucherplatz in v.H.
Wohnhaus	1 bis 1,5 je Wohnung	10 %
Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je 20 bis 30 Kinder, jedoch mindestens 2	-
Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 je 10 bis 20 m ² Verkaufsfläche	90 %

Entsprechend dem Stellplatzschlüssel der Hansestadt Stralsund ergibt sich für den Nahversorgungsstandort bei einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 m² zzgl. der Verkaufsfläche von 120 m² für einen Backshop/Fleischereiverkaufstheke ein Stellplatzbedarf von 56 bis 112 Kfz-Stellplätzen. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden es gestat-

⁹ 7. Satzung der Hansestadt Stralsund über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeiträge (Stellplatzsatzung), Beschluss-Nr. 2017-VI-01-0535 vom 19.01.2017.

ten, ein ausreichendes Stellplatzangebot für Kunden und Personal auf dem Grundstück vorzuhalten. Die Stellplätze werden dabei als ebenerdige, offene Stellplatzanlagen errichtet.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden es auch gestatten die Stellplätze für die Wohnhäuser und die KiTa ebenerdig auf den Baugrundstücken anzuordnen. Der konkrete Nachweis der Stellplätze ist in den Bauvorlagen zu führen.

5.8.2 Ver- und Entsorgung

Die medienseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Fachmedien bzw. Leitungsnetze, die in den umliegenden Straßen anliegen.

Trinkwasser / Löschwasser / Schmutzwasser / Regenwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Regionale Wasser- und Abwasser-mbH - REWA über Anschlüsse an die vorhandenen Netze gesichert.

Die Trinkwasserleitung parallel zur Greifswalder Chaussee ist als Transportleitung aus Gründen der Versorgungssicherheit zu erhalten und wird durch entsprechende Leitungsrechte gesichert. Die Trinkwasserleitung im Nordosten des Plangebiets wird im Bereich der geplanten Gebäudestandorte verlegt und ebenfalls mit Leitungsrechten gesichert. Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Außerdem ist der Schutzstreifen von Bewuchs, der die Instandhaltung beeinträchtigt, freizuhalten. Geländeänderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Leitungstrassen untersagt. Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Leitungsrecht mit einer Breite von 6 m für die Transportleitung bzw. von 4 m für die Trinkwasserleitung im Nordosten des Plangebiets festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

Für Löschwasser besteht zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung sichert. Für die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz sind Hydranten einzurichten. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Aufgabe der Abwasserbeseitigung wird im Auftrag der Hansestadt Stralsund ebenfalls von der REWA GmbH übernommen. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation abgeführt. Die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird über Regenwassersammler in den Strelasund geleitet. Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Strelasund ist erlaubnispflichtig. Zuständige Behörde für die Einleitung ist das StALU Vorpommern. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der örtlichen Regenwasserableitung ist gegeben (siehe Gutachten zum hydraulischen Nachweis für das Einzugsgebiet Nr. 28-STR, erstellt durch neuvia ingenieure Ingenieurbüro für Bau- und Verkehrswesen, Neubrandenburg).

Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie wird durch die SWS Energie GmbH durch Anschluss an das umliegende Netz gesichert.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Gas ist möglich und kann durch die SWS Energie GmbH gewährleistet werden. Die äußere Erschließung ist vorhanden.

Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Es wird beabsichtigt, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung, das Breitbandkommunikationsnetz (BK) aufzubauen bzw. zu erweitern.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Dezember 2019 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Müllentsorgung wird dezentral erfolgen. Die Versorgungsfahrzeuge können das Wohngebiet und den KiTa-Standort über die Straße „Zur Steilküste“ erreichen. Die Anfahrbareit des Sondergebietes „Nahversorger“ für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzte Zufahrt von der Greifswalder Chaussee gewährleistet. Die für das Müllfahrzeug erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der LKW-Anlieferung sichergestellt.

5.9 Wald

Auf dem Areal des ehemaligen Garagenkomplexes der Bereitschaftspolizei Andershof stockt eine Neuwaldfläche in einem Umfang von 1,21 ha, davon liegen 1,16 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67.

Gemäß Waldfunktionenkartierung (WFK) der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2016) hat dieser Waldbestand besondere Schutz- und Erholungsfunktionen.

Aufgrund seiner Lage im Abstand von bis zu 300 m zur Mittelwasserlinie des Strelasunds handelt es sich um einen „Küstenschutzwald“ im Sinne der WFK.

Weiterhin bedingt seine Lage an der Greifswalder Chaussee (eine Landesstraße mit einer Frequentierung von mehr als 5.000 Kfz/Jahr) eine Einstufung als „Lärmschutzwald“ im Sinne der WFK.

Darüber hinaus wird nach den Kriterien der WFK allen Wäldern innerhalb staatlich anerkannter Erholungsorte (wie etwa der Hansestadt Stralsund) pauschal eine besondere Erholungsfunktion zugeordnet.

Die Zuordnung der o.g. besonderen Waldfunktionen erfolgt ausschließlich gem. Kriterienkatalog der WFK und damit ausschließlich nach dem Kriterium der Lage der Waldfläche (unabhängig von den in der Örtlichkeit tatsächlich ausgeprägten Funktionen).

Zum Küstenschutz ist auszuführen, dass das Landeswassergesetz LWaG für Küstenschutz Zwecke grundsätzlich einen Streifen von 200 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie betrachtet (siehe § 89 Abs. 1 LWaG). Ebenfalls werden unter § 136 LWaG Regelungen zu „Küstenschutzgebieten“ festgeschrieben. Einen „Küstenschutzwald“ im wasserrechtlichen Sinne sowie als Anlage des öffentlichen Küstenschutzes im Sinne von § 83 LWaG gibt es nicht.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von > 150 m landseitig/westlich der Böschungsoberkante des Andershofer Steilufers und damit auch landseitig des Gebäudes des Straßenbauamtes Stralsund, das eine bauliche Barriere zur Uferzone bildet.

Beim Andershofer Steilufer handelt es sich um ein inaktives, bewachsenes Kliff. Es ist nicht als Küstenschutzgebiet gemäß § 136 LWaG ausgewiesen. Das LWaG schreibt unter § 87 Abs. 3 u.a. das Verbot zur Veränderung, Beseitigung und Beschädigung des schützenden Bewuchses in einem Bereich von 50 m landseitig der Böschungsoberkante von Steilufern fest. Für den über zehn Jahre aufgewachsenen Waldbestand im Plangebiet ist § 87 LWaG allerdings wegen der Entfernung zum Kliff nicht einschlägig.

Aufgrund der Belegenheit der o.g. Fläche scheidet jegliche Wirkung auf die Stabilität des Steilufers als Erosionsschutz o.ä. aus. Mithin ist der im Plangebiet aufgewachsene Waldbestand für Belange des Küstenschutzes tatsächlich bedeutungslos.

Für einen wirksamen Lärmschutz fehlen der sukzessiv aufgewachsenen Neuwaldfläche die entsprechende Struktur (dichter, gestufter Aufbau) sowie das Schutzgut. Im Bestand „schützt“ der Wald das Bürogebäude des Straßenbauamtes Stralsund vor dem Verkehrslärm der Greifswalder Chaussee.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, der auch der Erholungsvorsorge dient, ist das Areal des ehemaligen Garagenkomplexes als Baufläche dargestellt. Dem Standort wird damit kein besonderer Erholungs- bzw. touristischer Wert beigemessen. Der Standort liegt auch in keinem innerörtlichen Freiraumverbund.

Eine Erholungsnutzung innerhalb der Neuwaldfläche findet aktuell nicht statt. Es sind keine Wege oder Aufenthaltseinrichtungen, wie z.B. Bänke, vorhanden. Rankende Pflanzen behindern zudem stellenweise die Durchquerung der Waldfläche.

Für den Küstenschutz, den Lärmschutz und die Erholung ist die auf dem Areal des ehemaligen Garagenkomplexes aufgewachsene Neuwaldfläche somit tatsächlich ohne bzw. ohne besondere Bedeutung. Weiterhin schließen sich die genannten Funktionen auch teilweise aus, so ist z.B. ein Lärmschutzwald mit seiner dichten Stufung nur eingeschränkt für die Erholungsnutzung zugänglich. Eine dichte Stufung würde zudem auch dem Sicherheitsbedürfnis der Erholungssuchenden entgegenstehen.

Da aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers und der Errichtung einer KiTa auch die verbleibende Restbestockung trotz Ausschöpfung

sämtlicher Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung unter Beachtung des einzuhaltenden Waldabstands von 30 m gem. § 20 LWaldG ihre Waldeigenschaft verliert, wird der gesamte Waldbestand in einem Umfang von 1,21 ha zur Umwandlung beantragt.

Folgende Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung der Waldinanspruchnahme wurden im Planaufstellungsverfahren geprüft:

Zur Minimierung der Waldbetroffenheit wird ein zweigeschossiger Neubau der KiTa geplant. Die mit dem zweigeschossigen Neubau verbundene Flächeneinsparung ist jedoch allein nicht soweit ausreichend, dass die verbleibende Restbestockung ihre Waldeigenschaft behalten hätte.

Eine weitere Minimierung der Waldflächeninanspruchnahme, z.B. durch den Verzicht der Wohnbebauung und Nutzung dieser Fläche für die KiTa würde sich nach Auskunft des Investors wirtschaftlich nicht tragen.

Eine Kombination der geplanten Gebäude des Nahversorgers und des Wohnhauses ist aus Gründen der Sicherstellung des Lärmschutzes problematisch und wird nicht weiterverfolgt.

Mit einer Aufstockung des Nahversorgergebäudes mit einem Parkdeck und/oder der Errichtung einer Tiefgarage kann die erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht geschaffen werden. Außerdem würde die Anlage einer Tiefgarage zu weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der erforderlichen Deponierung des Bodenaushubs führen. Ein Parkdeck auf dem Gebäude des Nahversorgers hätte weitergehende Auswirkungen auf das Ortsbild. Während Parkdecks und Tiefgaragen sowie der barrierefreie Transport der Einkäufe zu diesen Ebenen erhöhte Bauaufwendungen erfordern, werden sie von Kunden als weniger attraktiv wahrgenommen, bevorzugen diese i.d.R. gut einsehbare, schnell erreichbare ebenerdige Parkplätze.

Weiterhin ist eine Minimierung der Waldflächeninanspruchnahme durch eine Nutzung des Nachbargrundstücks des ehemaligen Eichamts nicht möglich. Dieses Grundstück wird von der Polizeiinspektion Stralsund genutzt und soll für die künftig intensiviertere Nutzung weiter ertüchtigt werden. Ein Flächentausch des Landes mit der Hansestadt Stralsund wurde daher aufgrund der zu erwartenden, dreifach höheren Kosten für einen Neubau abgelehnt.

Der Antrag auf in Aussichtstellung der Waldumwandlung wurde am 04.05.2018 sowie erneut am 16.10.2020 gestellt. Eine Waldumwandlungserklärung nach § 15 LWaldG wurde von der Landesforstanstalt mit Schreiben vom 23.11.2020 erteilt.

Der erforderliche Waldausgleich wird über ein anerkanntes stadteigenes Waldkonto auf Ummanz erbracht. Als Ausgleich werden 39.993 Waldpunkte abgebucht.

Der in Ansatz gebrachte Waldumwandlungsfaktor von 3,3 gewährleistet nicht nur den Fortbestand von Waldflächen in der Region in ihrem jetzigen flächenhaften Umfang, sondern führen auch zu einer Waldmehrung. Der Waldflächenanteil in der Region wird durch den erforderlichen Waldausgleich im Verhältnis 1:3,3 damit letztendlich erhöht. Der geringe Waldflächenanteil in der Region wird nicht weiter reduziert. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass in der Region nicht nur Waldflächen für die Erholung eine besondere Bedeutung besitzen, sondern auch die umfangreich ausgeprägten Küstenräume.

5.10 Natur und Landschaft

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch einen parallel aufgestellten grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Im Zuge des B-Planaufstellungsverfahrens wurden 2018 folgende Kartierungen durchgeführt:

- Biotopkartierung
- Brutvogelkartierung
- Fledermauskartierung

Darüber hinaus erfolgte eine Überprüfung der Habitatqualität des Plangebietes für Zauneidechsen.

Im Zuge der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 28 Vogelarten erfasst. Davon traten 18 Arten als Brutvögel auf, wobei die Arten Rauchschwalbe und Haussperling lediglich knapp außerhalb des Plangebietes angetroffen wurden. Abgesehen von den drei erfassten wertgebenden Arten Birkenzeisig, Rauchschwalbe und Saatkrähe wurden ausschließlich „Allerweltsarten“ als Brutvögel festgestellt. Die älteren Baumbestände im Plangebiet stellten dabei bevorzugte Bruthabitate für viele Arten dar. Im Ergebnis der Kartierung hervorzuheben ist die erfasste Saatkrähenkolonie im straßenbegleitenden Gehölzbestand entlang der Greifswalder Chaussee.

Das Plangebiet unterliegt, aufgrund seiner Lage mitten im Stadtgebiet zahlreichen Störwirkungen (Licht, Lärm, menschliche Anwesenheit) seitens der umliegenden Straßen sowie Wohn- und Gewerbeflächen. Erwartungsgemäß bestand das vorgefundene Artenspektrum somit ausschließlich aus relativ störungsunempfindlichen und an den Siedlungsraum angepassten Arten.

Im Rahmen der Fledermauskartierung wurden die Arten Großer Abendsegler, Wasser-, Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermaus nachgewiesen. Das Plangebiet weist für die festgestellten Arten, insbesondere für die Arten Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermaus, eine Bedeutung als regelmäßig genutztes Jagdgebiet auf. Ein räumlicher Zusammenhang zu zentralen Lebensstätten (Wochenstuben) war nicht feststellbar. Das Quartierpotenzial im Plangebiet ist gering (überwiegend junger Baumbestand). Das Vorhandensein von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen mit Eignung als kleines Sommer- und/oder Zwischenquartier kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere im Dachbereich der Garage liegen Hinweise auf eine Nutzung durch Einzeltiere bzw. kleine Gruppe von 1 bis 3 Tieren vor.

Eine essentielle Bedeutung der Waldfläche als Nahrungshabitat für Fledermäuse kann ausgeschlossen werden. Dafür war die registrierte Aktivitätsdichte zu gering.

Hinsichtlich der Habitatausstattung des Plangebietes kann ein Vorkommen von Zauneidechsen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Angetroffen wurden im Plangebiet lediglich Waldeidechsen.

Im Ergebnis der o.g. genannten Kartierungen konnte keine herausgehobene Biotop- und Artenschutzfunktion der Waldfläche im Plangebiet festgestellt werden. Von besonderer Planungsrelevanz ist lediglich die Saatkrähenkolonie, die sich an der Greifswalder Chaussee im straßenbegleitenden Gehölzbestand etabliert hat.

Für das Plangebiet werden im Wesentlichen die folgenden grünordnerischen Entwicklungsziele formuliert:

- größtmöglicher Erhalt des straßenbegleitenden Gehölzbestandes an der Greifswalder Chaussee in einer Breite von mind. 7,00 m als anteiliger Brutplatz einer Saatkrähenkolonie sowie zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes
- Erhalt von drei an der Grundstücksgrenze zum ehemaligen Eichamt neugepflanzten Linden auf dem Grundstück des Nahversorgers
- Erhalt des Siedlungsgehölzes mit Jungbäumen an der Nordostgrenze des Plangebietes als Grünzäsur zum benachbarten Grundstück des Straßenbauamtes bzw. zum Boddenweg
- Pflanzung einer 3,00 m breiten Laubholzhecke entlang der Grenze des KiTa-Grundstücks und des Grundstücks der Wohnbebauung als Grünzäsur zum Grundstück des Straßenbauamtes bzw. zum Boddenweg
- Pflanzung einer 3,00 m breiten Laubholzhecke als Grünzäsur zwischen den Grundstücken des Nahversorgers, der KiTa und des Wohnhauses

Aus den o.g. grünordnerischen Entwicklungszielen leiten sich die folgenden grünordnerischen Festsetzungen ab:

Textliche Festsetzung Nr. 7.1:

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind in den umgrenzten Flächen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 7.2:

Auf den Flächen mit der Kennzeichnung "PFG 1" und „PFG 2“ sind zweireihige Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm anzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 7.3:

Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der Südwest-Seite entlang der GFLR 1-Fläche mindestens sechs standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 7.4:

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" sind vier standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf die Festsetzung einer Begrünung von Stellplatzflächen für PKW wird verzichtet. Die konzentrierte Anordnung der Stellflächen ermöglicht einen weitgehenden Erhalt der straßenbegleitenden Gehölzstruktur an der Greifswalder Chaussee. Damit ist auch in Verbindung mit den o.g. Pflanz- und Erhaltungsgeboten eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Eine Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 13ff BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V ist grundsätzlich nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Kompensiert wird lediglich die Fällung von sechs an der Grundstücksgrenze zum ehemaligen Eichamt angepflanzten Bäumen. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bäumen um Kompensationspflanzungen handelt. Um die mit diesen Pflanzungen verbundenen Kompensationsbilanzen zu wahren, werden diese sechs Baumfällungen im Verhältnis 1:1 durch eine Neupflanzung von heimischen und standortgerechten Laubbäumen der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, kompensiert. Die sechs Ersatzpflanzungen erfolgen im allgemeinen Wohngebiet entlang des GFLR 1.

Ein Kompensationsbedarf, der sich aus dem Baumschutz ergeben könnte, besteht nicht, da im Plangebiet keine Bäume, die nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, gefällt werden.

Der Waldverlust wird forstrechtlich ausgeglichen. Auf den Waldausgleich wird hingewiesen (siehe Hinweise, Punkt 3).

Hinsichtlich der Fällung von Bäumen und Rodung sonstiger Gehölzbestände wird weiterhin auf die gesetzliche Ausschlussfrist für die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG hingewiesen (Ausschlussfrist im Zeitraum 01.03. bis 30.09.). Diese Ausschlussfrist dient im Wesentlichen dem Schutz von Brutvögeln (Vermeidung einer Zerstörung von Nestern und Gelegen sowie einer Tötung von Jungvögeln). Zur Vermeidung einer Tötung bzw. Verletzung von in möglichen Spaltenquartieren befindlichen Fledermäusen wird die Ausschlussfrist bis zum 30.11. verlängert. Als möglicher Fäll- und Rodungszeitraum verbleibt der Zeitraum vom 01.12. bis 28.02.

Der Abriss der Garage ist zur Vermeidung einer Tötung bzw. Verletzung von Fledermäusen außerhalb der Sommerquartierzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen und durch einen Fledermausexperten zu begleiten.

Sollten im geplanten Zufahrtbereich zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ zum Fällzeitpunkt mehr als fünf Nester der Saat-Krähe vorhanden sein, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.11 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 eine Geräuschimmissionsprognose für die zukünftig zu erwartende Lärmbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt worden¹⁰. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens bilden die Grundlage für die Festsetzung der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen.

¹⁰ Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros „Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke“ vom 23.12.2020

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Geräuschemissionsprognose für die städtebauliche Planung handelt, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Die Orientierungswerte stellen aber keine Grenzwerte dar, die zwingend einzuhalten sind. Bei der Neuplanung von Baugebieten ist ihre Einhaltung oder Unterschreitung jedoch anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der schutzwürdigen Nutzung bezogen werden.

Für die Geräuschemissionsprognose werden als Orientierungswerte

- für allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 db(A) und nachts 45 db(A) bzw. 40 db(A),
- für die geplante KiTa (Gebäude und Freigelände) tags 60 (55)¹¹ db(A) und nachts 50 db(A) bzw. 45 db(A) und
- für Mischgebiete (M) tags 60 db(A) und nachts 50 bzw. 45 db(A) herangezogen.

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert ist auf Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen anzuwenden.

Im Falle unvermeidbarer Überschreitungen der Orientierungswerte sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schallschutzmaßnahmen stellen bauliche Vorkehrungen als Abschirmung oder auch die Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden dar (Dimensionierung gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau).

Gemäß vorliegender Geräuschemissionsprognose gehen Geräuschemissionen in Form von Verkehrslärm vom Straßenverkehr der Greifswalder Chaussee und in geringerem Umfang von der benachbarten Nebenstraße „Zur Steilküste“ aus.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms liegt das Plangebiet im Einflussbereich der Bahnstrecke Stralsund-Greifswald, wenngleich die Belastungen sehr gering sind und für das Vorhaben unerheblich sind.

Hinzu kommen Lärmemissionen von benachbarten Betrieben und Einrichtungen, die auf das Plangebiet als Gewerbelärm-Vorbelastung einwirken (u.a. ein Fahrzeug- und Maschinenhandel).

Im Plangebiet selbst werden die maßgeblichen Geräusche durch den geplanten Verbrauchermarkt einschließlich der betriebs- und geschäftsbedingten Einrichtungen emittiert, die in einem engen Zusammenhang mit dem Verbrauchermarkt stehen und eine Gewerbelärm-Zusatzbelastung aus dem B-Plangebiet darstellen.

Die von der KiTa ausgehenden Geräuschemissionen beschränken sich auf den Bringe- und Abholverkehr, während die eigentlichen von den Kindern im Freien erzeugten Geräusche als sozialadäquat hinzunehmen sind. Für die KiTa sind nur die auf sie einwirkenden Immissionen relevant.

Im Einzelnen wurden folgende Geräuschquellen bzw. Emittenten in die Untersuchung eingestellt:

¹¹ gem. Empfehlung LAGUS-MV in: Hygienegrundsätze in Kindertagesstätten, Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Rostock 2007

Lärmart	Geräuschquellen	Einzelemittent
Verkehrslärm	Greifswalder Chaussee	
	Zur Steilküste	
	Bahnlinie Stralsund-Greifswald	
Gewerbelärm- Vorbelastung aus der Umgebung des B- Plan-Gebietes	Trainingszentrum Stralsund des Polizei-Präsidiums Neubrandenburg	Pkw- und Kleintransporter-Stellplätze Gesprächssituation im Freien
	Straßenbauamt	Pkw-Stellplätze am Boddenweg Pkw-Stellplätze hinter SBA-Gebäude
	Mischgebiet, südlich angrenzend	Fahrzeugverkehr Aktivitäten im Innenhof Probelauf Baumaschinen
	Tankstelle	Treibstoffanlieferung Lkw-Tankvorgänge Pkw-Tankvorgänge Mehrproduktzapfsäulen Pkw-Tankvorgänge, Erdgas-Zapfsäule Pkw-Tankvorgänge Autogas-Zapfsäule Tankstellen-Shop Waschanlage Münz-Staubsauger Luftstation Lkw-Fahrten Pkw-Fahrten
Gewerbelärm- Zusatzbelastung aus dem B-Plan-Gebiet	Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung im SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“	Pkw-Stellplätze Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen Lkw-Anlieferung für den Nahversorgungsbetrieb Lkw-Halt und Rangieren vor der Ladezone Lkw-Kühlaggregat Kleintransporter-Warenanlieferung für den Backshop Haustechnische Anlagen
	Parkplatz KiTa	

Ausgehend von den schalltechnischen Daten der Geräuschemittenten wurden die Geräuschimmissionen an insgesamt 29 maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet und seinem Umfeld ermittelt und mit den zutreffenden schalltechnischen Richtwerten bzw. Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.

Zur vergleichenden Bewertung der Beeinträchtigung durch unterschiedliche Geräusche wird der jeweils gemessene und zeitlich gemittelte Schallpegel (Mittelungspegel) gegebenenfalls mit Zuschlägen versehen

- für die Ton- und Informationshaltigkeit des Geräusches, da Einzeltöne (Singen, Quietschen ...) störender wirken als ein gleich lautes

- Rauschen und ein Informationsgehalt (Sprache ...) zusätzlich die Aufmerksamkeit lenkt,
- für die Impulshaltigkeit des Geräusches, da unregelmäßige kurze, lautere Schallimpulse störender wirken als ein gleichmäßiges Geräusch,
 - für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit.

Durch Berücksichtigung der genannten Zuschläge erhält man den sogenannten Beurteilungspegel zur Kennzeichnung der mittleren Geräuschbelastung während einer bestimmten Beurteilungszeit. Dabei wird zwischen

- der Nachtzeit, dem Zeitraum von 22.00 Uhr bis morgens 6.00 Uhr und
- der Tagsituation, dem Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr unterschieden.

Da einige der betroffenen Immissionsorte in einem allgemeinen Wohngebiet liegen, sind für benachbarte gewerbliche Geräuscheinwirkungen zusätzlich die Ruhezeitenzuschläge von 6 dB(A) zu folgenden Zeiten zu berücksichtigen:

- Ruhezeiten an Werktagen: von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Ergebnisse und bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen kommen die Berechnungen der Geräuschimmissionsprognose zu dem Ergebnis, das durch die Planung **in der Umgebung des Vorhabens keine Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum überschritten** werden. Im Falle einer Überdachung der Ladezone des Nahversorgers, wie es bei einigen Marktbetreibern üblich ist, könnte sich die zusätzliche Lärmeinwirkung an den Immissionsorten Fahrzeug- und Maschinenhandel Brehmer, Caravanstellplatz Brehmer sowie an den Wohnhäusern Greifswalder Chaussee 62E und 62F zudem reduzieren.

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, sind gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Lärm verursacht durch Kinder ist somit zu tolerieren (Privilegierung).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch Straßen- und Schienenverkehrslärm keine schalltechnischen Orientierungswerte überschritten.

Aufgrund von gewerblichen Lärmeinwirkungen werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 8.2:

Beim Nahversorger darf die Summe der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen nicht mehr als $L_{WA} = 80 \text{ dB (A)}$ betragen.

Begründung:

Zum Schutz der geplanten KiTa und der geplanten Wohnbebauung nördlich des Nahversorgers wird für die haustechnischen Anlagen des Nahversorgers ein Schalleistungspegel von 80 dB(A) als Obergrenze festgesetzt.

Bei vergleichbaren Nahversorgern sind die Rückkühler der Kälteanlagen die dominierenden Geräuschquellen. Bisher wurden bei Discountern für diese Anlagen Schalleistungspegel zwischen überwiegend 70 und 80 dB(A) gemessen. Die festgesetzte Obergrenze stellt damit ein dem Stand der Lärm-

minderungstechnik entsprechende ohne weiteres zu erfüllende Anforderung dar.

Textliche Festsetzung Nr. 8.3

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich des KiTa-Geländes auf der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände zu errichten.

Die Lärmschutzwand muss folgende Eigenschaften aufweisen:

- Schalldämm-Maß: $\Delta L_{A,R,Str.} \geq 25 \text{ dB}$, nach ZTV-LSW-06
- Schallabsorption: *beidseitig* $\Delta L_{A,\alpha,Str.} \geq 8 \text{ dB}$, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06

Begründung:

Im südlich angrenzenden Mischgebiet befindet sich ein Fahrzeug- und Maschinenhandel. In diesem Betrieb werden u.a. Plattenrüttler regeneriert und zum Verkauf vorbereitet. Dabei findet ein Probelauf der Maschinen von bis zu 30 Minuten pro Tag statt, wobei impulsbehaftete Schalleistungspegel von bis zu 115 dB(A) erzeugt werden. Dadurch werden Immissionsrichtwerte am KiTa-Gebäude und am KiTa-Freigelände überschritten.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte am KiTa-Gebäude wird durch die Aufstellung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände gewährleistet (zum Standort der Lärmschutzwand siehe nachfolgende Abbildung 3).

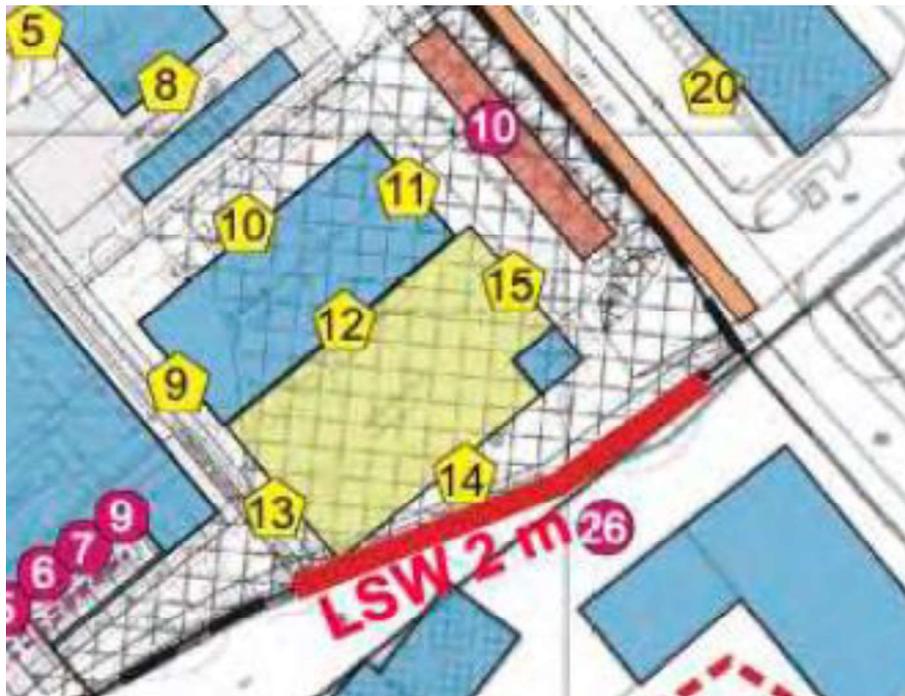


Abbildung 3: Lage der Lärmschutzwand auf dem Grundstück der KiTa
(Geräuschimmissionsprognose, Ausschnitt Anlage 1)

Mit der Aufstellung der Lärmschutzwand wird zudem auch auf dem Freigelände der KiTa der Immissionswert tags für Mischgebiete unterschritten, der vom LAGUS-MV empfohlene maßgebliche Außenlärmpegel von 55 dB(A) wird jedoch trotz der Lärmschutzwand um bis zu 3 dB(A) überschritten. Dies ist aber nur während der Erprobung der Plattenrüttler in 30 Minuten an wenigen Tagen im Jahr der Fall und auch nur bis zu der vom Betreiber des Fahrzeug- und Maschinenhandels geplanten Verlagerung der Plattenrüttler-Erprobung in eine schalltechnisch abschirmende Halle.

Im Rahmen der Gebäude- und Freiraumplanung der KiTa wird die bauliche Ausbildung der Lärmschutzwand in Abstimmung mit der REWA an die Anforderungen des Leitungsbestands angepasst.

Lärmpegelbereiche

Für einen ausreichenden passiven Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Mittels Rasterlärmkarte sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in der ungünstigen Höhe von 6 Metern über Gelände im B-Plan-Gebiet dargestellt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus dem Gewerbe-, Straßen- und Schienenverkehrslärm. Als Grundlage für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel werden die um 10 dB erhöhten Nachtwerte verwendet. Außerdem wurde gemäß DIN 4109 die Beurteilungspegel der linienhaften Quellen mit 3 dB beaufschlagt.



Abbildung 4: Immissionsraster Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in 6 m über Gelände, Beurteilungszeitraum 22:00 bis 06:00 Uhr

Aus der Rasterlärmkarte ist ersichtlich, dass die Fassaden der schutzbedürftigen Gebäude (Wohnhäuser sowie KiTa) überwiegend in den Lärmpegelbereichen I und II sowie anteilig im Lärmpegelbereich III liegen. Damit ergeben sich normale Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, die mit den üblichen, nach geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführten Baukonstruktionen ohne Weiteres zu erfüllen sind.

Entsprechend der errechneten Pegelwerte im Bereich der Außenfassaden werden folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 8.1:

Bei der Errichtung der Wohnhäuser und des KiTa-Gebäudes sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109:2018-01 eingehalten werden.

Es gelten die folgenden Anforderungen:

*Lärmpegelbereich III: Wohngebäude: Südwest-Fassade des südlichen
Wohngebäudes
KiTa-Gebäude: Südwest- und Nordost-Fassade
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/ Antragsteller/ Antragstellerin als Bestandteil der Bauvorlage ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

5.12 Klimaschutz (Klimawandel)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage hierfür dient u.a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10% zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen für das vorliegende Bauleitplanverfahren insbesondere folgende Punkte relevant sind:

- Solarkollektoren auf Dachflächen zur Abdeckung des Warmwasserbedarfs und ggf. zur Heizungsunterstützung,
- Photovoltaik auf Dächern, Fassaden und Freiflächen,
- Prima-Klima-Politik, das heißt u.a. Festlegung von Vorgaben für Effizienzsteigernde Maßnahmen durch Festsetzungen in Bebauungsplänen mit dem Ziel einer kompakten Gebäude- und Siedlungsgestaltung, der aktiven und passiven Solarenergienutzung, der Vermeidung ungünstiger Bepflanzungsfestsetzungen sowie dem Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Erneuerbaren Energien Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu berücksichtigen. Nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG sind die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Der Verpflichtete kann gemäß § 5 EEWärmeG wahlweise zwischen folgenden Anteilen der Energien entscheiden:

- solare Strahlungsenergie zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 15 %,
- die Nutzung von gasförmiger Biomasse zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 30 %,
- die Nutzung von flüssiger und fester Biomasse bzw. von Geothermie und Umweltwärme zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 50 %.

Die genannten Anforderungen an den Klimaschutz finden im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Berücksichtigung:

- Im Hinblick auf die Wahlfreiheit des Bauherrn zur Nutzung erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Errichtung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen für die Wärme- aber auch für Stromgewinnung nicht entgegen. So wird von Festsetzungen zur Firstrichtung oder Dachgestaltung, die im Widerspruch zu einer energieeffizienten Süd-/ Westausrich-

tion von Solarmodulen stehen können, abgesehen. Pflanzfestsetzungen, die zu einer nachhaltigen Verschattung der Dachflächen führen könnten, sieht der Bebauungsplan nicht vor.

- Das Plangebiet wird direkt durch die Buslinie 3 in Richtung Hauptbahnhof und Altstadt erschlossen. Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für eine Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO₂-Emissionen vor.
- Die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgers dient ebenfalls einer Vermeidung von motorisierten Individualverkehren und damit auch von klimaschädlichen CO₂-Emissionen

5.13 Auswirkungen auf Störfallbetriebe

Störfallbetriebe

Im Gebiet der Hansestadt Stralsund befinden sich zwei Störfallbetriebe. Es handelt sich um die Werft und die Biogasanlage (Am Umspannwerk 8). Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf den Betrieb der Werft und die Biogasanlage. Es erfolgt kein Heranrücken der Bebauung an diese Betriebe. Das Plangebiet liegt außerhalb der Achtungsbereiche der Störfallbetriebe.

5.14 Örtliche Bauvorschriften

Um eine gestalterische Einbindung in die Umgebung sicherzustellen, werden gemäß 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V zusätzliche Örtliche Bauvorschriften als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Die Dächer von Hauptgebäuden in dem allgemeinen Wohngebiet sind als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung auszuführen.

(Rechtsgrundlage § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Die Bestandsbebauung und in den letzten Jahren entstandene Neubebauung auf dem angrenzenden B-Plangebiet Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ (Zur Steilküste, Am Strelasund) ist durch Flachdächer und flach geneigte Dächer geprägt. Korrespondierend mit den Vorschriften zur Dachgestaltung des angrenzenden B-Plan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“, sollen die Dächer der Hauptgebäude in dem allgemeinen Wohngebiet als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung ausgeführt werden. Dies soll gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich-gestalterisch an die östlich benachbarte Bebauung angliedert und ein gestalterischer Zusammenhang bzw. eine Entsprechung mit der Nachbarbebauung hergestellt wird.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit den im Sondergebiet „Nahversorger“ angebotenen Leistungen und den dort vorhandenen Betriebsstätten zulässig.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante der baulichen Anlage überragen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m über der Oberkante der angrenzenden anschließenden Verkehrsfläche sowie eine Breite von 2 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellen Farben oder wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht.

(Rechtsgrundlage § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBauO M-V)

Für die am geplanten Einzelhandelsstandort zukünftig ansässigen Anbieter soll die Möglichkeit eröffnet werden, sich angemessen präsentieren zu können. Gleichzeitig soll Fremdwerbung, z. B. für ein Autohaus, ausgeschlossen werden, um die Werbeanlagen auf die Eigenwerbung der im Sondergebiet angebotenen Leistungen zu beschränken. Die Vorschriften zur Ausführung von Werbeanlagen dienen sowohl dem Schutz des Ortsbildes als auch der Verkehrssicherheit auf der Greifswalder Chaussee im Einwirkungsbereich. So können von Werbeanlagen grundsätzlich beeinträchtigende Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausgehen, z. B. wenn diese im Verhältnis zur sonstigen Bebauung überdimensioniert sind oder eine besonders auffällig bzw. eine aufdringliche Wirkung (z. B. Blinkreklame) haben. Die Festsetzung zur Höhe und die unzulässige Auskragung in den Straßenraum ist angemessen und berücksichtigt sowohl die Belange des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit als auch die Belange der Händler, sich präsentieren zu können.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 2 zuwiderhandelt.

Nach § 84 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBauO M-V)

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Bauvorschriften ahnden zu können.

5.15 Städtebauliche Vergleichswerte

	Umfang	Anteil	Baufelder
Fläche für den Gemeinbedarf KiTa	0,2698 ha	rd. 20 %	875 m ²
Sondergebiet „Nahversorger“	0,5881 ha	rd. 43 %	2.625 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4878 ha	rd. 36 %	900 m ²
Verkehrsfläche	0,0199 ha	rd. 1 %	
Geltungsbereich des B-Planes	1,3656 ha	100 %	4.400 m ²
	~1,37 ha		

Fläche für den Gemeinbedarf KiTa	24 Krippenplätze 45 Kindergartenplätze
-------------------------------------	---

Sondergebiet „Nahversorger“	Verkaufsfläche max. 1.000 m ² zzgl. Verkaufsfläche eines Betriebes des Lebensmittelhandwerks max. 120 m ²
-----------------------------	---

Allgemeines Wohngebiet (WA)	Zwei Mehrfamilienwohnhäuser Bruttogeschossfläche insgesamt 2.700 m ² 28 Wohneinheiten (WE) = 28 bis 56 Einwohner
-----------------------------	--

6. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Trinkwasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Andershof MV_WSG_1744_01 gemäß Beschluss 132-23/77 vom 20.09.1977.

Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten. Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden sind aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet im Regelfall nicht zulässig. Alle anderen Erdaufschlüsse (wie Baugrundsondierungen, Unterkellerungen, Tiefgründungen o. ä.) sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht gilt auch für den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe. Sofern Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Winter ist ein Freihalten der Wege mittels Streusalz untersagt.

2. Kampfmittelfunde

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Kampfmittelkataster unter "Stralsund-Andershof" mit der Katasternummer 413 eingetragenen Fläche. Es handelt sich um eine ehemalige Kasernenanlage, zu rechnen ist mit Vergrabungen von militärischen Materialien, auch Waffen und Munition.

Hinweise

1. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom April 2021 und ein Lage- und Höhenplan vom Dezember 2018. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Grünordnerischer Fachbeitrag

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch einen grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

3. Waldumwandlung/Ersatzaufforstung

Nach § 15 Absatz 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Absatz 5 LWaldG M-V durch eine Ersatzaufforstung auf der Insel Ummanz ausgeglichen (Kompensationsflächenpool Ummanz 1, Abbuchung von 39.993 Waldpunkten).

4. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

- Abriss der Garage im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen und Begleitung der Abrissarbeiten durch einen Fledermausexperten
- Fällung von Bäumen und Rodung sonstiger Gehölzbestände unter Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, Ausschlussfrist im Zeitraum 1. März bis 30. September, zum Schutz von Brutvögeln sowie unter Beachtung einer Ausschlussfrist vom 1. März bis 30. November zum Schutz von Fledermäusen (möglicher Fäll- und Rodungszeitraum: 1. Dezember bis 28. Februar)
- Schutz der Saatkrähen-Kolonie an der Greifswalder Chaussee

5. Wasserstraße Strelasund

Bei der Bebauung des Plangebietes ist darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

6. Bodendenkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Wasserabfluss

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV))

8. Altlasten und Bodenschutz

Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung vorgenommen. Die Sanierung war erfolgreich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen.

9. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

10. DIN 4109 (zu textl. Festsetzung 8.1)

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018-01, Tabelle 7 (die DIN-Vorschrift kann im Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund eingesehen werden):

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ^{a)} und ähnliches
			erf. R' _{w,ress} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	^{b)}	50	45
7	VII	>80	^{b)}	^{b)}	50

^{a)} An Außenteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
^{b)} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

7. Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die Planrealisierung erfolgt über den jetzigen bzw. über die künftigen Vorhabenträger.

8. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	30.08.2018
Erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	29.11. bis 13.12.2018
Öffentliche Auslegung und zweite Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	20.10. bis 20.11.2020
Zweite öffentliche Auslegung und dritte Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange	23.03 bis 23.04.2021
Satzungsbeschluss, Rechtskraft	

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG vom 27. Juli 2011, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

27.09.21

Hansestadt Stralsund, den.....
HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER

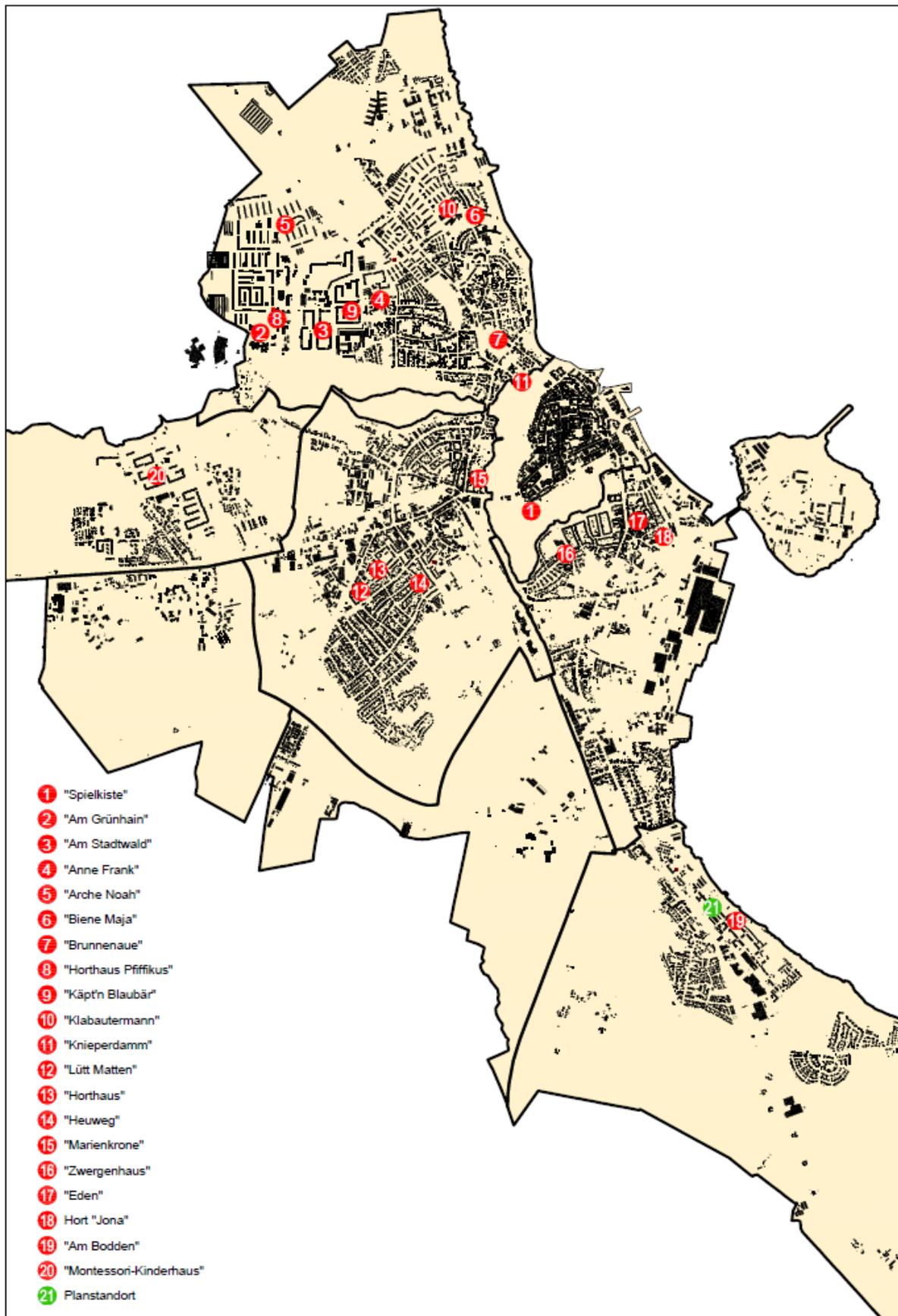
i.V. Tansche



Standort-Alternativprüfung für einen Nahversorger im Stadtgebiet zwischen der B 96 und Deviner Weg

Fläche Nr.	Größe[[m²]	Eigentümer	Nutzung nach FNP/B-Plan	Realisierbarkeit als Alternativstandort	Bemerkungen
1	5.174	privat und HST	G/Grün	nein	Zuordnung zum Gewerbegebiet, hier ist ein großflächiger Nahversorger bauplanungsrechtlich nicht zulässig; blockiert durch Garagenbebauung (30); ungeeigneter Flächenzuschnitt; zu geringes Versorgungsgebiet mit Wohnnutzung; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
2	6.195	privat und HST	W	nein	Fläche im Hinterland; Grundstück tiefer als Straße gelegen und derzeit nicht erschlossen; Immissionsprobleme mit umgebender Wohnbebauung; zu geringes Versorgungsgebiet mit Wohnnutzung; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
3	2.070	städtische Gesellschaft	W	nein	Fläche eigentumsrechtlich nicht verfügbar; zu geringe Flächengröße
4	2.281	privat	M	nein	Fläche eigentumsrechtlich nicht verfügbar; zu geringe Flächengröße
5	4.223	privat	W	nein	Fläche im Hinterland ohne Baurecht; abwasserseitige Erschließung kann nicht gesichert werden; ungünstiger Flächenzuschnitt; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
6	1.290	privat	W	nein	zu geringe Flächengröße; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
7	2.297	privat	W	nein	zu geringe Flächengröße; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
8	2.075	HST	W	nein	zu geringe Flächengröße
9	879	HST	W	nein	zu geringe Flächengröße
10	543	privat	MI	nein	zu geringe Flächengröße; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
11	13267 (Teilfläche)	Land M-V	Gemeinbedarf	Planstandort	Vorzugsstandort wegen auskömmlicher Flächen und Verfügbarkeit; Voraussetzung ist angestrebte Waldumwandlung
12	1.087	privat	W	nein	zu geringe Flächengröße; eigentumsrechtlich nicht verfügbar
13	37645 (Teilfläche)	privat	M	nein	bereits geprüfter Alternativstandort; eigentumsrechtlich nicht verfügbar

Anlage 2: Karte der KiTa-Standorte aus dem ISEK





GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee in Stralsund

Auftraggeber: Hansestadt Stralsund

Projektleitung: Irina Piatkowski, M.E.S.
Florian Komossa, Dipl.-Ing. Stadtpl.
Raimund Ellrott, Dipl.-Geogr.

Hamburg, am 07.11.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 30 99 77 78 – 0
Telefax: 040 / 30 99 77 78 – 9
E-Mail: irina.piatkowski@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung	4
2. Rechtsrahmen	5
2.1 Ziele des LEP M-V 2016	5
2.2 Definition eines Nahversorgers gemäß dem REHK-Entwurf 2018	7
2.3 Definition des Nahbereichs des geplanten Nahversorgers unter Berücksichtigung der regionalspezifischen Unterschiede	8
3. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel in Hinblick auf Nahversorgung	10
3.1 Zeitgemäße Nahversorgungsformate	10
3.2 Entwicklungsperspektiven kleinerer Lebensmittelmärkte	12
4. Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum	13
4.1 Nahversorgungssituation in der Hansestadt Stralsund	13
4.2 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung in der Hansestadt Stralsund im Vergleich	14
4.3 Fußläufige Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum	16
4.4 Identifikation von Nahversorgungslücken im Untersuchungsraum	20
5. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018)	20
6. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem LEP M-V 2016	21
7. Fazit	23

1. Aufgabenstellung

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (REHK SUR Stralsund) hat die GMA bei der Analyse der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet eine Versorgungslücke zwischen der Karl-Marx-Straße (Penny-Mark), Frankendamm / Werftstraße (Netto rot) und dem Deviner Weg (real,- mit Aldi) ermittelt und die Empfehlung gegeben, diese Lücke möglichst zu schließen. Mangels eines Alternativstandortes im Suchraum, der über weitere Flächenpotenziale verfügt, wurde in Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund der Bereich an der Greifswalder Chaussee vor dem Straßenbauamt als Standort für einen zeitgemäßen Nahversorger mit 800 – 1.000 (1.200) m² VK identifiziert. Die aktuellen Planungen sehen vor, neben einem Nahversorger hier auch eine Kita zu etablieren. Die beiden für den Standort derzeit infrage kommenden Anbieter sind Norma und Aldi, wobei Aldi aus der real,- Immobilie hierher verlagern würde. Beide Anbieter streben eine Filialgröße von ca. 1.200 m² VK an. Für den geplanten Lebensmittelmarkt soll ein Bebauungsplan (SO Einzelhandel) aufgestellt werden.

Der avisierte Ansiedlungsstandort ist jedoch von einer Neuwaldentstehung betroffen. Ein Antrag auf eine Waldumwandlung wurde im Mai 2018 gestellt und noch nicht abschließend bearbeitet. Der Korrespondenz der Vertreter der Hansestadt Stralsund mit der Landesforst ist zu entnehmen, dass die Notwendigkeit für einen weiteren Lebensmittelmarkt in einer Entfernung von wenigen hundert Metern zum real,- Markt sich aus der Sicht der Landesforst fachlich nicht begründen lasse. Stattdessen wird ein Nahversorger mit 150 - 200 m² VK ins Spiel gebracht.

Vor diesem Hintergrund wurde die GMA seitens der Hansestadt Stralsund beauftragt, zu der Ansiedlung eines Nahversorgers am avisierten Standort Stellung zu nehmen. Bei der Vorhabenbewertung ist insbesondere auf seine Nahversorgungsfunktion und Vereinbarkeit mit den LEP- und REHK-Vorgaben einzugehen. Des Weiteren soll erörtert werden, inwiefern am Planstandort ein Erfordernis für eine Schließung der Nahversorgungslücke besteht und welche Betriebsgröße dafür unter Berücksichtigen der modernen Marktanforderungen notwendig ist, um einen Nahversorger nachhaltig betreiben zu können.

Die GMA weist darauf hin, dass im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme auftragsgemäß keine Aktualisierung der Erhebungsdaten im Untersuchungsraum erfolgte, auch wird nachfolgend keine eigenständige / detaillierte Auswirkungsanalyse erstellt. Diese Schritte könnten zu einem späteren Zeitpunkt auf Anfrage erfolgen. Auch wird die GMA keine Stellungnahme zur Unterbringung der notwendigen Parkplätze auf der zur Verfügung stehenden Fläche abgeben: diese Fachfrage soll an die zuständigen Planer / Architekten bzw. Projektentwickler gerichtet werden.

2. Rechtsrahmen

2.1 Ziele des LEP M-V 2016

Da der geplante Lebensmittelmarkt am Standort Greifswalder Chaussee großflächig sein wird und im Rahmen eines Bebauungsplans (SO Einzelhandel) realisiert werden soll, sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 zu beachten.

Zunächst ist zu bewerten, ob der Planstandort am Greifswalder Chaussee den Vorgaben des sog. „**Konzentrationsgebotes**“ entspricht.

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“ (LEP M-V 2016, Kapitel 4.3.2 Nr. 1)

Stralsund ist im LEP Mecklenburg-Vorpommern (2016) als Oberzentrum ausgewiesen. Demnach ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig.

Zur Bewertung des **Integrationsgebotes** ist zu klären, wie der für das Ansiedlungsvorhaben vorgesehene Standort einzuordnen ist.

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LEP M-V 2016, Kapitel 4.3.2 Nr. 3).

Gemäß Begründung zum LEP M-V 2016, 4.3.2 werden integrierte Standortlagen wie folgt definiert:

„Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.“

Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden v. a. Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel definiert¹. Ein nahversorgungsrelevanter Betrieb muss diese Warengruppen als Kernsortimente führen.

Insofern muss der geplante Lebensmittelmarkt an der Greifswalder Chaussee gemäß LEP M-V 2016 folgende Anforderungen erfüllen:

- /// Integrierte (wohngebietsbezogene) Standortlage
- /// Sicherung bzw. Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung
- /// Nichtbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche (für das Vorhaben am Standort Greifswalder Chaussee ist das Hauptzentrum Innenstadt von Relevanz)

Weitere Konkretisierungen hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze oder der Umsatzherkunft bzw. des Anteils des Umsatzes, den ein Nahversorger aus dem Nahbereich rekrutieren muss, werden im Rahmen des LEP M-V 2016 nicht vorgenommen.

Gemäß dem **Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO** in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 sind in Hinblick auf ein Vorhaben, der überwiegend einer verbrauchernahen Versorgung dient, folgende Vorgaben zu beachten:

„Zudem wird ein Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15).

Dabei kann der **Nahbereich** aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten **in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren**. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m. Im ländlichen Raum kann der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.)“

Detaillierte Ausführungen zur Abgrenzung des relevanten Nahbereichs und zum Wohngebietsbezug des Vorhabenstandortes werden in den **Kapiteln 2.3, 4.3 und 4.4** der vorliegenden Stellungnahme vorgenommen. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Stralsund (im vorliegenden Fall stellt das Hauptzentrum Innenstadt den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar) sind nicht zu erwarten.

Das LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 führt bezüglich des **Kongruenzgebotes** folgendes aus:

¹ LEP M-V 2016, Abbildung 21, S. 55.

„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP MV 2016, Kapitel 4.3.2 Nr. 2)

Ein Nahversorger an der Greifswalder Chaussee wird aufgrund seiner Größe (max. 1.200 m² VK) den oberzentralen Verflechtungsbereich der Hansestadt Stralsund nicht überschreiten. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

2.2 Definition eines Nahversorgers gemäß dem REHK-Entwurf 2018

Im Rahmen des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) wird Nahversorgung als eine wohnortnahe Versorgung mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs definiert. Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind demnach insbesondere Warengruppen zuzuordnen,

- die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Im Rahmen des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) werden siedlungsräumlich integrierte Lagen bzw. Streulagen als „wohnortnahe Lagen“ definiert. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hier zulässig sein, sofern sie keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO hervorrufen.² Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer **Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV- Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollte für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln im SUR Stralsund weiterhin möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Heute sind es insbesondere die Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelsupermarkt welche, bei richtiger Standortwahl, die zentrale Rolle als Nahversorger einnehmen.

² vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

2.3 Definition des Nahbereichs des geplanten Nahversorgers unter Berücksichtigung der regionalspezifischen Unterschiede

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollte für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln im SUR Stralsund weiterhin möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Das Nahversorgungskonzept für den SUR Stralsund³ macht deutlich, dass die meisten Stralsunder Teilräume derzeit über ausreichend Nahversorgungsmöglichkeiten (Lebensmittelmärkte) verfügen. Im südöstlichen Stralsunder Stadtgebiet nimmt der Anteil der fußläufig nahversorgten Einwohner jedoch ab, was u. a. auf die Abnahme der Bevölkerungsdichte in diesen Wohngebieten zurückzuführen ist⁴.

Im Rückgriff auf den Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 stellt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil 4 C 10.04 vom 24. November 2004 hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion fest, dass „**die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben**“ kann. Gemäß dem o. g. Bericht ist die Fußläufigkeit alleine gerade bei Gebieten, in denen die Einwohnerdichte zwischen 2.500 und 1.250 Einwohnern / km² liegt, nicht geeignet, um eine Nahversorgungsfunktion nachzuweisen, da die Bevölkerungsdichte und die Siedlungsstruktur in vielen Fällen ein Einhalten dieser Klausel unmöglich machen⁵.

Dementsprechend wird auch in dem genannten Bericht der Arbeitsgruppe für dünner besiedelte Bereiche mit der Einwohnerdichte zwischen 2.500 und 1.250 Einwohnern / km² ein wesentlich größerer Nahbereich von 1.500 m definiert, der zur Bewertung der Nahversorgungsfunktion in einem Ort bzw. Ortsteil mit einer geringeren Einwohnerdichte losgelöst von Fußläufigkeit herangezogen werden soll. Für Gebiete mit einer Einwohnerdichte von unter 1.250 Einwohnern / km² kann demnach ein noch größerer Nahbereich von bis zu 2,5 km definiert werden.

Der untersuchungsrelevante Standort an der Greifswalder Chaussee liegt im Umfeld der Siedlungsstrukturen der Frankensiedlung und des Stadtgebietes Süd. Insgesamt ist hier eine vergleichsweise dünne Besiedlung festzustellen:⁶

- /// Andershof: aktuell 1.193 EW / km²; künftig nach der Fertigstellung der Wohnbaugelände „Sundblick“ und „Alte Gärtnerei“ (+ 550 EW) 1.380 EW / km²
- /// Devin: 122 EW / km²
- /// Voigdehagen: 32 EW / km²

³ REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018), Kapitel V.4

⁴ Vgl. REHK SUR Stralsund, Entwurf 2018, Kapitel V.4.3.

⁵ Vgl. S. 15 – 16, Kapitel 3.4. Nahversorgungsfunktion

⁶ Quelle Einwohnerzahlen: Einwohnermeldeamt Stralsund, Stand 31.12.2017; Flächenangaben gemäß Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau

Frankensiedlung: 243 EW / km².

Zu sehen ist, dass in den Stadtteilen Devin, Voigdehagen und Frankensiedlung aufgrund der geringen Einwohnerzahl bzw. -dichte keine Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Nahversorgers möglich ist. Diese Stadtteile müssen durch den Stadtteil Andershof versorgt werden.

Unter Berücksichtigung der künftigen Einwohnerzuwächse durch die neuen Wohnbaugebiete liegt die Einwohnerdichte in Andershof bei 1.380 EW / km², so dass zur Abgrenzung des Nahbereichs abweichend von der Fußläufigkeit gemäß der aktuellen Gesetzeslage⁷ ein **Umkreis von 1,5 km** zur Anwendung kommt. In diesem Bereich wohnen derzeit rd. **3.630 Einwohner**⁸ (künftig: **rd. 4.180 Einwohner**), die über eine nahrungs- und genussmittelrelevante Kaufkraft von rd. 7,0 (künftig 8,0) Mio. € verfügen⁹.

Der Umsatz des geplanten Nahversorgers am Standort Greifswalder Chaussee muss gemäß der aktuell geltenden Rechtsprechung¹⁰ zu mehr als 50 % aus diesem Nahbereich generiert werden. Angesichts der Wettbewerbssituation im Stralsunder Osten sowie der anzunehmenden Kundenmehrfachorientierung kann für einen Nahversorger in Andershof je nach Betreiber ein maximal erreichbarer Marktanteil im Nahbereich von ca. 25 – 30 % angenommen werden, was einem Umsatz von 2,0 – 2,4 Mio. € entsprechen würde. Insofern muss der übrige Teil des Umsatzes, der mit den außerhalb des Nahbereichs wohnenden Kunden erzielt werden darf (< 50 % des Gesamtumsatzes), den Wert von 2,0 – 2,4 Mio. € nicht überschreiten. Die Gesamtumsatzleistung eines **Nahversorgers** an der Greifswalder Chaussee darf demnach in Abhängigkeit vom Betreiber einen maximalen Wert von ca. 4,0 – 4,8 Mio. € einnehmen. Ein höherer Umsatz würde darauf hindeuten, dass der Großteil des Umsatzes von außerhalb des Nahbereichs stammt.

⁷ Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil 4 C 10.04 vom 24. November 2004; Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017

⁸ Die Einwohnerzahlen wurden mittels GMA WebGis auf der Geomarkets-Ebene ermittelt.

⁹ Kaufkraftindex Stralsund: 86,7 (Quelle: MB Research 2018), jährlicher Pro-Kopf-Ausgabebetrag Nahrungs- und Genussmittel 2018: 2.210 €

¹⁰ Vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15

3. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel in Hinblick auf Nahversorgung

3.1 Zeitgemäße Nahversorgungsformate

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird insbesondere durch demographische Faktoren, wie die immer älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- und Familienbilder und die seit Jahren zunehmenden Unterschiede¹¹ zwischen ländlichen und verstädterten Regionen, beeinflusst. Auch der technologische Wandel wirkt sich auf den Lebensmitteleinzelhandel aus. So führt der Einsatz neuer Technologien zu ständigen Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und in der Warenbewirtschaftung. Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen und Sortimente finden folgende Veränderungen statt:

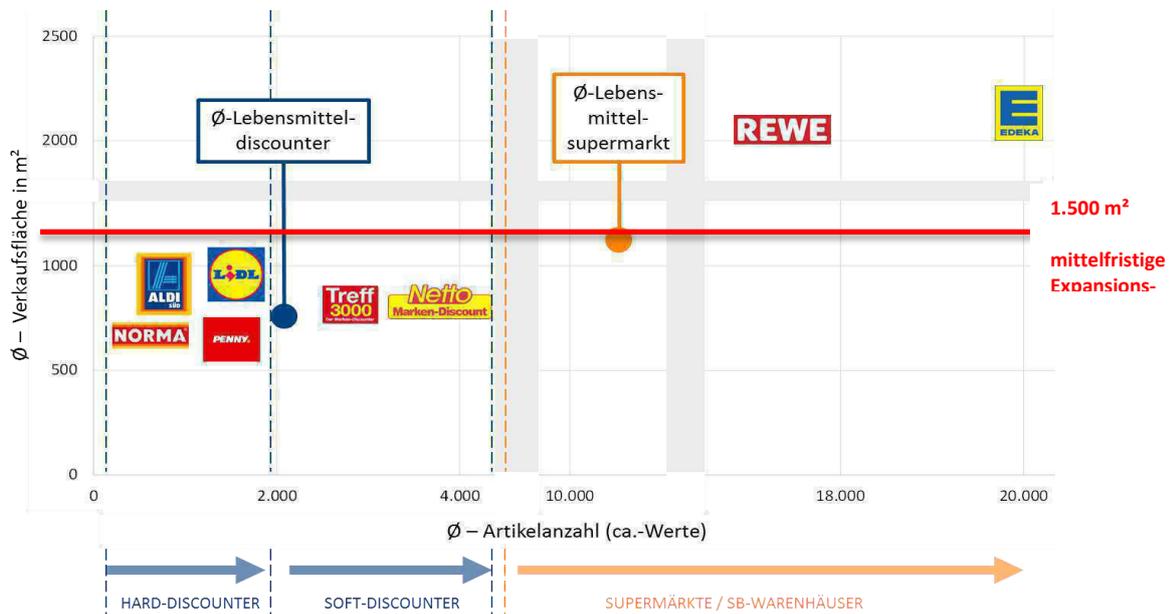
- / Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihr **Standortnetz** konsequent **optimieren** und **modernisieren**. Das beinhaltet v.a. den Neubau (green building) und die Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und vom jeweiligen Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.
- / Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio, regionale Produkte, internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten zunehmend alle Betreiber diese Sortimente an. Gleichzeitig hat sich der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ herausgebildet. Auch kleinere Verpackungsgrößen und bequemes Einkaufen durch breitere Gänge sowie niedrigere Regalhöhen für die Kunden werden zu größeren Einheiten beitragen.

Tabelle 1: Marktübliche Expansionsformate nach Betreibern

Firma	Betriebstyp	VK-Soll	Stellplätze
Lidl	Discounter	1.000; Ziel: > 1.000	k. A.
Aldi-Nord ¹	Discounter	> 750, Ziel: 1.000	k. A.
Edeka ²	Edeka-Supermarkt	> 1.200	> 80
	E-Center	> 3.000	> 200
Netto ³	Discounter	800 – 1.000	> 60
Norma ⁴	Discounter	500 – 2.500	k. A.
Penny ⁵	Discounter	800 – 1.000	> 60
Rewe ⁶	Supermarkt	1.000 – 3.000	k. A.
Budnikowski	Drogeriemarkt	> 600	k. A.
dm	Drogeriemarkt	> 650	k. A.
Müller	Drogeriemarkt	> 600	k. A.
Rossmann	Drogeriemarkt	> 600	k. A.

Quellen: Internetrecherche: ¹ Aldi-Nord.de / Grundstücke und Immobilien, Stand 31.01.17; ²Edeka.de, Stand 31.01.2017; ³ Netto-online.de, Stand 31.01.2017; ⁴ Norma-online.de, Stand 31.01.2017; ⁵ Standortkriterien.penny.expansion, Stand 31.01.2017; ⁶ immobilien.rewe.de, Stand 31.01.2017; Stand 31.01.2017; Unternehmensangaben, GMA-Grundlagenforschung; GMA-Zusammenstellung 2017

¹¹ Vielfach gehören ländliche Regionen zu den sog. Entleerungsgebieten, während städtische Regionen von Zuwanderungsgewinnen profitieren.

Abbildung 1: Durchschnittliche Verkaufsfläche und Artikelanzahl von Discountern und Supermärkten (Bundesdurchschnitt, laufende Marktbetrachtung)


GMA-Darstellung 2018

Als Mindestgröße für die mittel- bis langfristige wirtschaftliche Überlebensfähigkeit leistungsfähiger Lebensmitteleinzelhandelbetriebe geht die GMA von 1.500 m² bzw. bei Drogeriemärkten von 650 – 700 m² Verkaufsfläche aus.¹²

Als Standorte werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit ausreichend großen Grundstücksgrößen und vorhandener Mantelbevölkerung präferiert (vgl. Tabelle 2). In dichteren Siedlungsstrukturen gehen die Anbieter auch hohe Kompromisse bzgl. Flächengröße und Stellplatzanzahl ein.

Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Daten	Discounter	Vollsortimenter	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ² ; eher 1.200 m ²	ab 1.200 m ² ; eher 1.500 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	85 – 80 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
Anzahl Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstücksfläche	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

GMA-Standortforschung 2018; ca.-Werte, gerundet

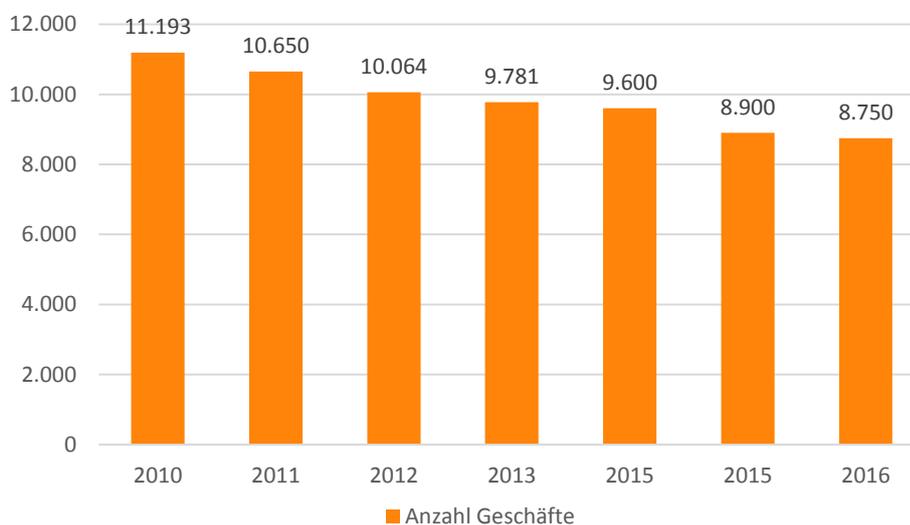
¹² Die Ableitung der Mindestverkaufsfläche resultiert aus der laufenden Raumbetrachtung der GMA, der Grundlagenforschung der GMA zu Ansiedlungsvorhaben im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel, den Standortanforderungen der Unternehmen. Bei der Festsetzung orientiert sich GMA auf das Vollsortiment; die Abgrenzung zwischen Supermarkt (Vollsortiment) und Discounter sind fließend und baurechtlich nicht belastbar.

3.2 Entwicklungsperspektiven kleinerer Lebensmittelmärkte

Trotz zahlreicher Initiativen ist bezüglich der Kleinflächenkonzepte ein eindeutiger Trend festzustellen: die Zahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nimmt seit Jahrzehnten ab. Im Durchschnitt schließen jeden Tag in Deutschland zwei kleine Lebensmittelmärkte.

Auch alternative Modelle wie genossenschaftliche Läden, Läden mit Langzeitarbeitslosen (Bonus) oder behinderten Mitarbeitern (CAP) konnten diese Tendenz nicht umkehren. In den meisten Fällen ist die Schließung eines Ladens spätestens mit dem altersbedingten Ausscheiden des Inhabers besiegelt. Spätestens beim Thema der Betriebsnachfolge wird deutlich, dass mit Kleinflächenkonzepten ein geregelttes Einkommen i. S. des Unterhalts einer Familie kaum möglich ist.

Abbildung 2: Anzahl kleiner Lebensmittelgeschäfte (< 400 m² VK) in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017, S. 79

In diesem Zusammenhang muss die GMA darauf hinweisen, dass die Gründe dafür, dass Betriebe wie ein Frischemarkt oder eine nah & gut mit < 400 m² VK keine „Selbstläufer“ sind, nicht an der vorhandenen Kaufkraft liegen. Aufgrund einer geringen Verkaufsfläche und eines kleinen Warenangebotes handelt es sich bei solchen Anbietern zumeist um keine zeitgemäßen und marktfähigen Konzepte. Solche Anbieter dienen lediglich der „Notversorgung“ der Bevölkerung vor Ort und sind nicht auf eine umfassende Deckung der nahrungs- und genussmittelrelevanten Bedürfnisse ausgerichtet.

4. Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum

4.1 Nahversorgungssituation in der Hansestadt Stralsund

Das 2009 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschlossene städtische Einzelhandelskonzept beinhaltet auch ein Zentrenkonzept zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet. Neben dem Stadtzentrum Altstadt (A-Zentrum) werden das Knieper Center in Knieper West als Stadtteilzentrum Knieper West und der Einzelhandelskomplex real/ Aldi als Stadtteilzentrum Süd / Andershof (B-Zentren) eingestuft.

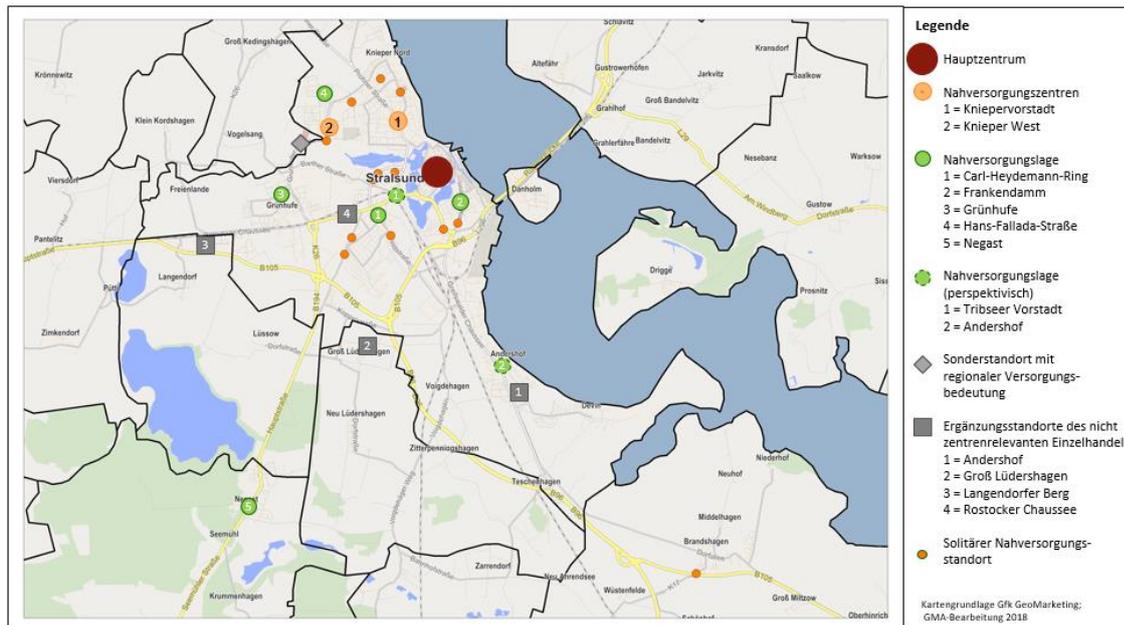
In den Stadtgebieten Franken, Tribseer, Knieper Nord, Kniepervorstadt und Grünhüfe sind fünf Nahversorgungszentren (C-Zentren) identifiziert worden. Aufgrund von Anzahl, räumlicher Verteilung und Ausstattung können diese Zentralen Versorgungsbereiche eine flächendeckende bedarfsgerechte Nahversorgung im Stadtgebiet allein jedoch nicht absichern.

Dieses ist nur unter Einbeziehung von sechs solitären Nahversorgungslagen (Lebensmittelsupermärkte, Discounter, Getränkemärkte) möglich, nicht jedoch in der Frankensiedlung und im Stadtgebiet Süd. Den Einzelstandorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, die eine gute fußläufiger Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten aufweisen, kommt somit ebenfalls eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu.

Im Rahmen des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) hat die GMA eine erneute Analyse der Nahversorgungssituation in der Hansestadt Stralsund und in den Umlandgemeinden durchgeführt. Bei der Erarbeitung des REHK wurde das bisherige Zentrenkonzept im Rahmen der Analyse zur Nahversorgungssituation im Stadtgebiet einer Prüfung unterzogen. Bei Anwendung der aktuellen Anforderungskriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich weiterentwickelten Rechtsprechung (bspw. Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Urteil vom 17.02.2016, 3 L 159/12, Aberkennung des ehemaligen Nahversorgungszentrums Frankendamm als einen zentralen Versorgungsbereich) können die Altstadt als das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren Kniepervorstadt und Knieper West rechtssicher als zentrale Versorgungsbereiche i.S. § 34 Abs. 3 BauGB eingestuft werden.

Dadurch ist die Bedeutung der Nahversorgungslagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung in Stralsund wesentlich gestiegen. Im Stadtteil Andershof stellt der Verbundstandort von real,- und Aldi keinen zentralen Versorgungsbereich dar und wurde im Rahmen der REHK-Entwurfsfassung 2018 als ein dezentraler Sonderstandort ausgewiesen. Damit ist im östlichen Stadtgebiet von Stralsund kein „Vorrangstandort“ für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gem. LEP M-V, 4.3.2. Nr. 3 und auch kein städtebaulich schützenswerter Bereich gemäß § 34 Abs. 3 BauGB vorhanden.

Karte 1: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im SUR Stralsund



Insofern kann die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet nur an wohngebietsbezogenen, siedlungsräumig integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen.

4.2 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung in der Hansestadt Stralsund im Vergleich

In der **Hansestadt Stralsund** beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche im Bereich der Nahversorgung ca. 590 m² VK je 1.000 EW, was unter dem Durchschnitt der Stadt-Umland-Räume (690 m² / 1.000 EW) bzw. aller Oberzentren (Durchschnitt 682 m² / 1.000 EW) in Mecklenburg-Vorpommern – mit Ausnahme von Rostock - liegt. Somit können in Stralsund im Vergleich zu den anderen Oberzentren in Mecklenburg-Vorpommern gewisse Neuansiedlungspotenziale festgestellt werden.

Tabelle 3: Vergleichswerte zur Verkaufsflächenausstattung in Stadt-Umland-Räumen in Mecklenburg-Vorpommern

	VK in m ² / 1.000 EW	davon nahversorgungsrelevante VK in m ² / 1.000 EW
Alle SUR insgesamt		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.272	690
davon im Oberzentrum	2.166	682
davon im Umland	2.804	741
SUR Rostock		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.087	591
davon im Oberzentrum	1.726	546
davon im Umland	3.821	804

	VK in m ² / 1.000 EW	davon nahversorgungsrelevante VK in m ² / 1.000 EW
SUR Schwerin		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.223	648
davon im Oberzentrum	2.268	707
davon im Umland	2.035	402
SUR Neubrandenburg		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.328	683
davon im Oberzentrum	2.769	766
davon im Umland	340	312
SUR Greifswald		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.107	695
davon im Oberzentrum	1.906	657
davon im Umland	3.385	941
SUR Wismar		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.337	890
davon im Oberzentrum	2.068	826
davon im Umland	3.419	1.147
SUR Stralsund		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.550	636
davon im Oberzentrum	2.259	590
davon im Umland	3.826	837

Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitung GMA 2018

Bei einer weiteren Analyse der Nahversorgungsstruktur bzw. des Nahversorgungsnetzes im SUR Stralsund wird deutlich, dass die fußläufige Nahversorgung in verschiedenen Stralsunder Stadtteilen und im Umland unterschiedlich ausgeprägt ist.

Speziell im Bereich Nahrungs- und Genussmittel weist die Hansestadt Stralsund einen Ausstattungswert von 572 m² VK / 1.000 EW auf. Da die lebensmittelrelevanten Anbieter im Stadtteil Andershof (real,-, Aldi) neben dem Versorgungsauftrag im Stadtgebiet Süd (ca. 4.010 EW¹³) auch für den Stadtteil Frankensiedlung (ca. 785 EW) nahversorgungsrelevant sind, kommt der Verkaufsflächenausstattung im o. g. Untersuchungsraum (Stadtgebiet Süd + Frankensiedlung) eine große Rolle bei der Bewertung der Nahversorgungssituation zu. Des Weiteren ist bei der Darstellung der mittelfristigen Versorgungslage zu berücksichtigen, dass im Stadtgebiet Süd perspektivisch drei weitere Wohnstandorte mit insg. ca. 650 WE bzw. rd. 1.300 Einwohner entwickelt werden sollen¹⁴.

¹³ Vgl. Statistisches Jahrbuch Hansestadt Stralsund 2017

¹⁴ Östlich des Devienen Weges und östlich/ westlich der Greifswalder Chaussee

Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 4: Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum

Untersuchungsraum (UR)	Einwohner 2017	Nahrungs- und Genussmittel, VK in m ² *	VK-Ausstattung pro 1.000 EW
EW im Stadtgebiet Süd + Frankensiedlung aktuell	4.792	2.245	468
Zusätzlicher EW-Potenzial (650 WE)	1.300		
EW im Stadtgebiet Süd + Frankensiedlung (UR) mittelfristig	6.092		369
VK im UR, die dem durchschnittlichen Ausstattungswert von HST entsprechen würde		3.485	572
Saldo (rechnerisch notwendige zusätzliche VK im UR)		1.240	

GMA-Berechnungen 2018; Quelle Einwohnerzahlen: Statistisches Jahrbuch Hansestadt Stralsund 2017 / Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 30.06.2017

* bereinigte Verkaufsfläche, ohne Randsortimente der Mehrbranchenbetriebe

Die Tabelle zeigt an, dass im Untersuchungsraum aktuell eine Unterversorgung zu verzeichnen ist, die sich unter Berücksichtigung der mittelfristigen Einwohnerzuwächse weiterhin verschärfen wird (VK-Ausstattung: 369 m² / 1.000 EW ggü. HST-Durchschnitt 572 m² / 1.000 EW). Insofern besteht bereits rein rechnerisch ein nennenswerter Zusatzbedarf an Nahversorgungsflächen, der durch die Ansiedlung eines Nahversorgers gedeckt werden könnte.

4.3 Fußläufige Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadtteile und Mitgliedsgemeinden wurden um die **wesentliche Lebensmittelmärkte** (> 400 m² Verkaufsfläche) zunächst 700 m-Radien gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren. Die Entfernung von 700 m wird für die Hansestadt Stralsund unter Berücksichtigung des demographischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 Minuten Gehzeit. Für die dünner besiedelten Umlandgemeinden wird unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur eine Distanz von 1.000 m zugrunde gelegt.

Da es sich bei der Darstellung nach Nahversorgungsradien lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der v. a. die im SUR Stralsund zu beachtenden topografischen Gegebenheiten sowie örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben würden, wird in den nachfol-

genden Karten die tatsächliche fußläufige 10-Minuten-Netzabdeckung (Status Quo und Plansituation) dargestellt. Dabei finden die tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung¹⁵. Die innerhalb dieser Bereiche lebende Bevölkerung wird als „versorgt“, die außerhalb einer tatsächlichen fußläufigen Entfernung von 700 (Hansestadt Stralsund) bzw. 1.000 m (Mitgliedsgemeinden) zu einem Lebensmittelmarkt wohnhafte Bevölkerung als „nicht versorgt“ klassifiziert.

Die Karte 3 enthält sowohl die Bestandssituation als auch den Bereich, der durch einen potenziellen neuen Nahversorger abgedeckt werden würde. Im abgegrenzten fußläufigen Nahbereich um den Vorhabenstandort (700 m-Isodistanz gemäß REHK SUR Stralsund, Entwurf 2018) wohnen derzeit ca. 830 EW, nach der Fertigstellung der Wohngebiete „Sundblick“ und „Alte Gärtnerei“ werden es ca. 1.380 EW werden.

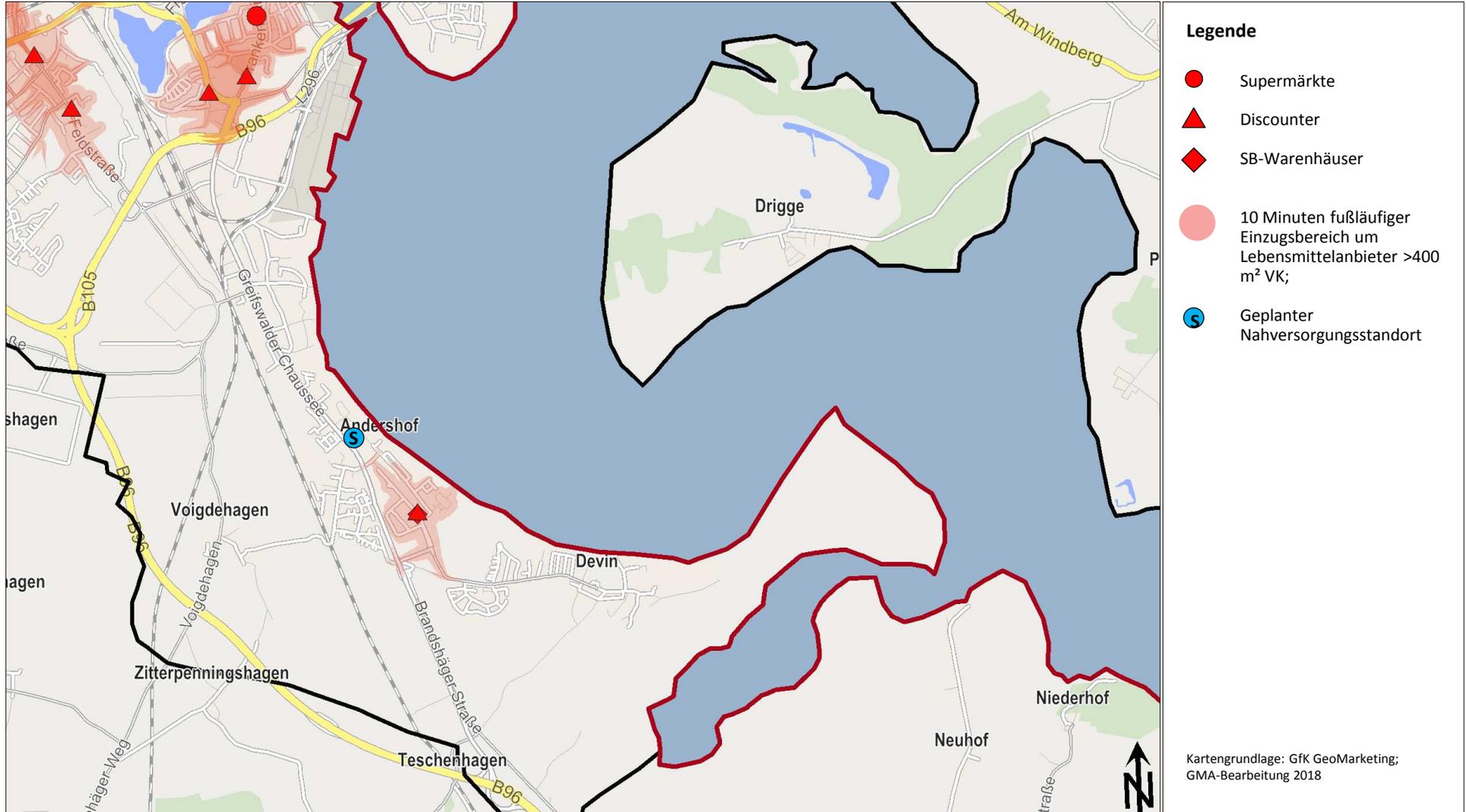
Allerdings stellt in dünn besiedelten Bereichen die **Fußläufigkeit alleine kein Kriterium zur sachgerechten Abgrenzung des Nahbereichs**. Der Nahbereich um den geplanten Nahversorger an der Greifswalder Chaussee umfasst gemäß der derzeit geltenden Rechtsprechung einen innerhalb von 1,5 km-Isodistanz um den Vorhabenstandort liegenden Bereich (vgl. Kapitel 2.3). In diesem Bereich wohnen derzeit **3.630 Einwohner**¹⁶ (künftig: **rd. 4.180 Einwohner**), die über eine nahrungs- und genussmittelrelevante Kaufkraft von rd. 7,0 (künftig 8,0) Mio. € verfügen¹⁷.

¹⁵ Die 10 min- fußläufigen Entfernungen werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

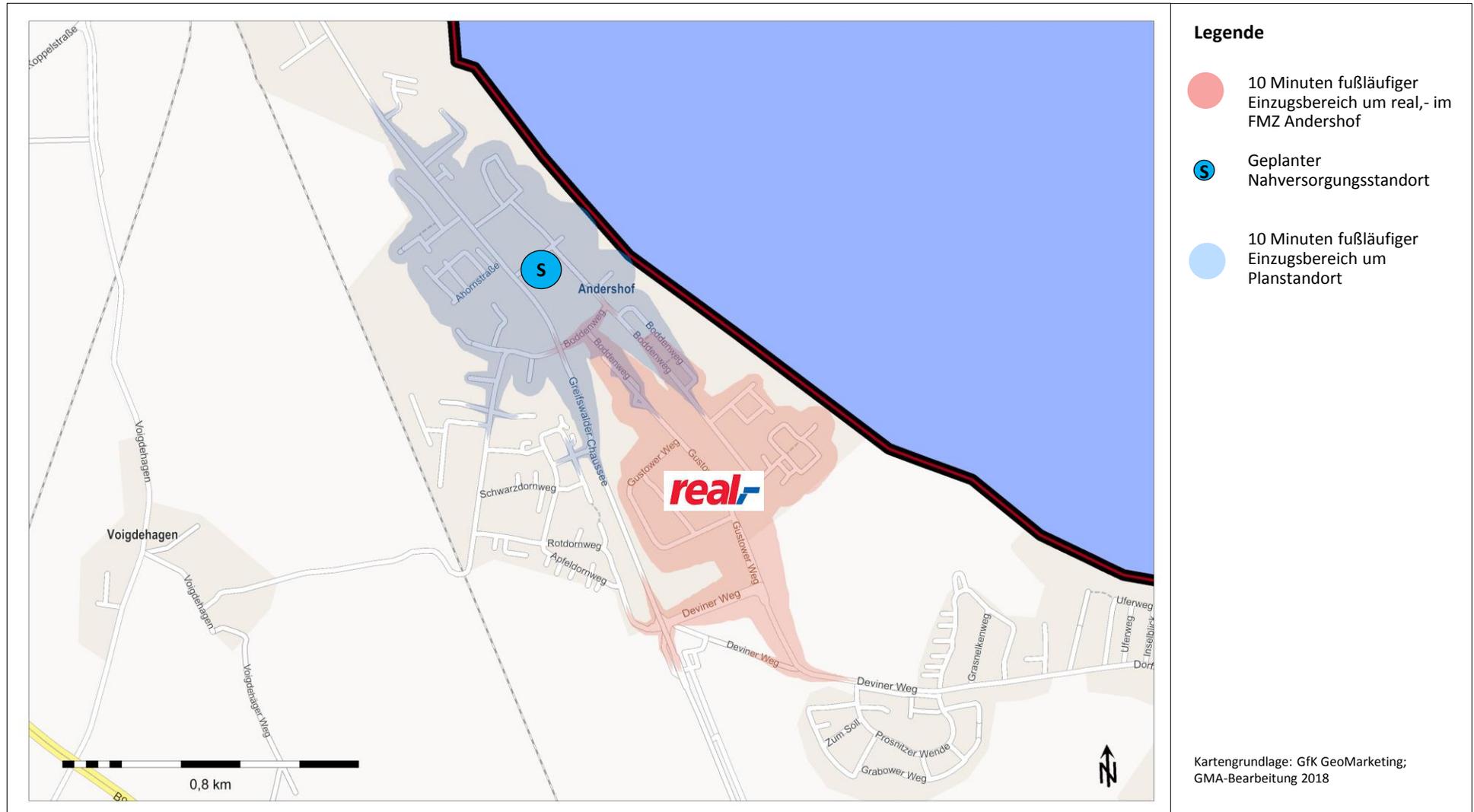
¹⁶ Die Einwohnerzahlen wurden mittels GMA WebGis auf der Geomarkets-Ebene ermittelt.

¹⁷ Kaufkraftindex Stralsund: 86,7 (Quelle: MB Research 2018), jährlicher Pro-Kopf-Ausgabebetrag Nahrungs- und Genussmittel 2018: 2.210 €

Karte 2: Nahversorgungssituation in Andershof (fußläufige Abdeckung, Status Quo)



Karte 3: Nahversorgungssituation in Andershof nach der geplanten Neuansiedlung



4.4 Identifikation von Nahversorgungslücken im Untersuchungsraum

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien liegt die Nahversorgungsabdeckung in Andershof derzeit lediglich bei 49 %, d. h. nur 49 % der Einwohner von Andershof können einen Lebensmittelmarkt innerhalb von 10 Minuten (ca. 700 m) zu Fuß erreichen und sind als „versorgt“ zu bewerten. Dabei liegt der Mittelwert der Hansestadt Stralsund bei 86 %. Nimmt man die Fußwegedistanzen von 500 m als Maßstab, so können in Andershof nur 27 % der Einwohner sich fußläufig versorgen, während in der Hansestadt Stralsund dieser Wert im Mittel bei ca. 80 % liegt. In den Stadtteilen Frankensiedlung, Devin und Voigdehagen sind 100 % der Einwohner nicht fußläufig versorgt. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) empfohlen, die fußläufige Nahversorgung westlich und nördlich des Standortes von real,- zu verbessern¹⁸.

Da der autokundenorientierte Standort am Gustower Weg (real,-, Aldi) schlecht fußläufig erreichbar ist und zudem durch ein Gewerbegebiet von den Wohngebieten getrennt wird, empfiehlt die GMA, einen Lebensmittelanbieter mit Wohngebietsbezug an der Greifswalder Chaussee zu etablieren. Als passender Standort für einen zeitgemäßen Nahversorger wurde das Areal zwischen der Straße Zur Steilküste und dem Boddenweg identifiziert. Dieser Standort wird nicht nur die fußläufige Nahversorgung im Untersuchungsraum deutlich verbessern (Erhöhung des Anteils der fußläufig „versorgten“ Einwohner in Andershof von derzeit 49 % auf ca. 64 %), sondern auch gleichermaßen der Versorgung der Einwohner des Neubaugebietes Sundblick auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei mit ca. 27 Einfamilienhäusern und ca. 150 Wohneinheiten dienen. Gleichermaßen werden dadurch die Einwohner des Neubaugebietes „Alte Gärtnerei“ mit ca. 100 WE, das ebenfalls gerade in der Entstehung ist, fußläufig versorgt. Nach der Fertigstellung der o. g. Wohngebiete (+ ca. 550 EW) wird der Anteil der fußläufig versorgten Einwohner in Andershof von um weitere ca. 17 % ansteigen.

5. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018)

Wie bereits im Kapitel 2.2. dargestellt, sind **großflächige** Betriebe mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** an einem integrierten, wohnortnahen Standort zulässig, sofern sie keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO hervorrufen. Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen.

Eine städtebaulich integrierte Lage wird im Rahmen des REHK-Entwurfs im Abschnitt „Glossar“ wie folgt definiert:

¹⁸ Vgl. REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018), Kapitel V.4.3.

„Eine städtebaulich integrierte Lage ist durch die Einbettung in eine zusammenhängende Wohnbebauung charakterisiert. Hierzu ist ein baulicher Zusammenhang mit Wohnbebauung in der näheren Umgebung in **mindestens zwei Himmelsrichtungen** notwendig. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist Voraussetzung (also i. d. R. keine städtebaulichen, natürlichen oder topografischen Barrieren, wie z. B. Flüsse, Autobahnen, Bahntrassen).“

Im rückwärtigen Bereich des avisierten Standortes schließt in Richtung Küste ein Gebäude des Straßenbauamtes an. Südöstlich des Areals befinden sich die mehrgeschossigen Wohnhäuser am Boddenweg (Haus Nr. 5 bis 29), die zwar nicht direkt angrenzen, aber dennoch im unmittelbaren Nahbereich liegen. In nordwestliche Richtung an der Straße zur Steilküste ist Wohnbebauung in Form von Neubebauung und sanierten Altbauten vorhanden. Mit Blick auf die künftige Integration ist hervorzuheben, dass hier das neue Wohngebiet Sundblick (B-Plan Nr. 62) mit ca. 150 WE weitgehend realisiert worden ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Greifswalder Chaussee ist Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern strukturprägend. Somit wird der Standort des künftigen Nahversorgers von zwei Seiten unmittelbar von der Wohnbebauung umgeben. Auch ein guter ÖPNV-Anschluss ist mit einer Bushaltestelle Boddenweg (Haltepunkt der Buslinie 3) unmittelbar südöstlich des Vorhabenstandortes vorhanden.

Der infrage kommende Standort an der Greifswalder Chaussee ist insofern als ein integrierter Standort i. S. v. REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) einzustufen. Zudem haben die Ausführungen in den Kapiteln 2.3, 4.3 – 4.4 klar aufgezeigt, dass die Neuansiedlung eines Nahversorgers am avisierten Standort an der Greifswalder Chaussee zu einer nennenswerten Verbesserung der Nahversorgungssituation im bislang fußläufig deutlich unterversorgten Stadtteil Andershof führen wird. Auch werden die Einwohner der Neubaugebiete im Stadtgebiet Süd (ca. 650 WE) von der Neuansiedlung merklich profitieren. Grundsätzlich kann sowohl eine städtebauliche (ggü. dem Hauptzentrum Stralsund) als auch eine versorgungsstrukturelle (ggü. den solitären Nahversorgungsstandorten in der Hansestadt Stralsund) Verträglichkeit eines Nahversorgers am Greifswalder Chaussee mit ca. 800 – 1.000 (1.200) m² VK positiv bewertet werden.

6. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem LEP M-V 2016

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem **Konzentrations- und Kongruenzgebot** wurde im Kapitel 2.1 behandelt und begründet.

Gemäß dem **Integrationsgebot** sind nahversorgungsrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig, wenn eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei muss der Nahversorgungsstandort einen ausgeprägten Wohngebietsbezug aufweisen und überwiegend der Nahversorgung dienen.

Bei der Definition des für die städtebauliche Integration notwendigen Wohngebietsbezuges ist auf die Ausführungen des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) hinzuweisen, die unter Berücksichtigung der Besonderheiten der lokalen Siedlungsstruktur im SUR mit tlw. dünn besiedelten Stadtteilen in den Randbereichen und Umlandgemeinden formuliert worden sind. Demnach muss eine integrierte Lage von mind. zwei Seiten von der Wohnbebauung umschlossen sein. Diese Voraussetzung ist am untersuchungsrelevanten Standort erfüllt (vgl. Kapitel 5). Auch eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes (künftig für knapp 1.400 Einwohner) sowie eine angemessene ÖPNV-Erreichbarkeit gemäß den LEP-Anforderungen sind vorhanden.

Um festzustellen, ob das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dienen wird, kann in dünn besiedelten Bereichen wie das östliche Stadtgebiet von Stralsund von der Anwendung der bloßen Fußläufigkeit abgewichen werden. Dies erscheint auch sinnvoll, ansonsten wäre in einem ländlichen Raum kaum ein Lebensmittelmarkt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zulässig. In diesem Zusammenhang sind der BVerwG-Urteil 4 C 10.04 vom 24. November 2004 und der Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 bindend. Entsprechend wurde für den Vorhabenstandort ein Nahbereich mit einem 1,5 km Radius definiert, in dem künftig – unter Berücksichtigung der in Entstehung befindlichen Wohnbaugebiete – knapp 4.200 Einwohner anzutreffen sein werden.

Des Weiteren muss bei einem wohngebietsbezogenen Nahversorger außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Umsatz überwiegend, d. h. zu mehr als 50 %, aus dem Nahbereich rekrutiert werden (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). Im vorliegenden Fall dürfen es je nach Betreiber und realistischer Kaufkraftabschöpfung unter Berücksichtigung der Kundenmehrfachorientierungen max. 2,0 - 2,4 Mio. € sein. Die weitere knappe Hälfte des Umsatzes (< 2,0 – 2,4 Mio. €) darf von außerhalb des Nahbereichs stammen. Somit ist ein Nahversorger in einer zeitgemäßen, marktadequaten Größenordnung von 800 – 1.000 (1.200) m² VK, der einen Gesamtumsatz von rd. 4,0 – 4,8 Mio. € erzielt, am Standort Greifswalder Chaussee zulässig. Dadurch wäre die Nahversorgung in diesem derzeit defizitären / nachweislich unterversorgten Raum (vgl. Kapitel 4) gesichert.

Abschließend ist anzumerken, dass das Vorhaben als Bestandteil des REHK den Teil eines planerischen Gesamtkonzepts darstellt. Somit werden die Vorgaben des Integrationsgebotes (die Ausnahmeregelung) erfüllt.

Im Ergebnis kann die Übereinstimmung des Vorhabens mit allen Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt werden.

7. Fazit

Einzelne Stadtteile im Stralsunder Osten (Voigdehagen mit 74 EW, Schrammsche Mühle mit 129 EW, Devin mit 571 EW, Frankensiedlung mit 793 EW¹⁹) bewegen sich in Bezug auf die Einwohnerzahlen jenseits der Rentabilitätsgrenze für einen Lebensmittelmarkt. Insofern kommt für die Ansiedlung eines wirtschaftlich zukunftsfähigen Nahversorgers nur der Stadtteil Andershof infrage. In Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund wurde dafür der Standort an der Greifswalder Chaussee auf der Höhe des Straßenbauamtes definiert. Im Nahbereich dieses Standortes (= 1,5 km-Umfeld) wohnen derzeit über 3.600 und künftig knapp 4.200 Einwohner.

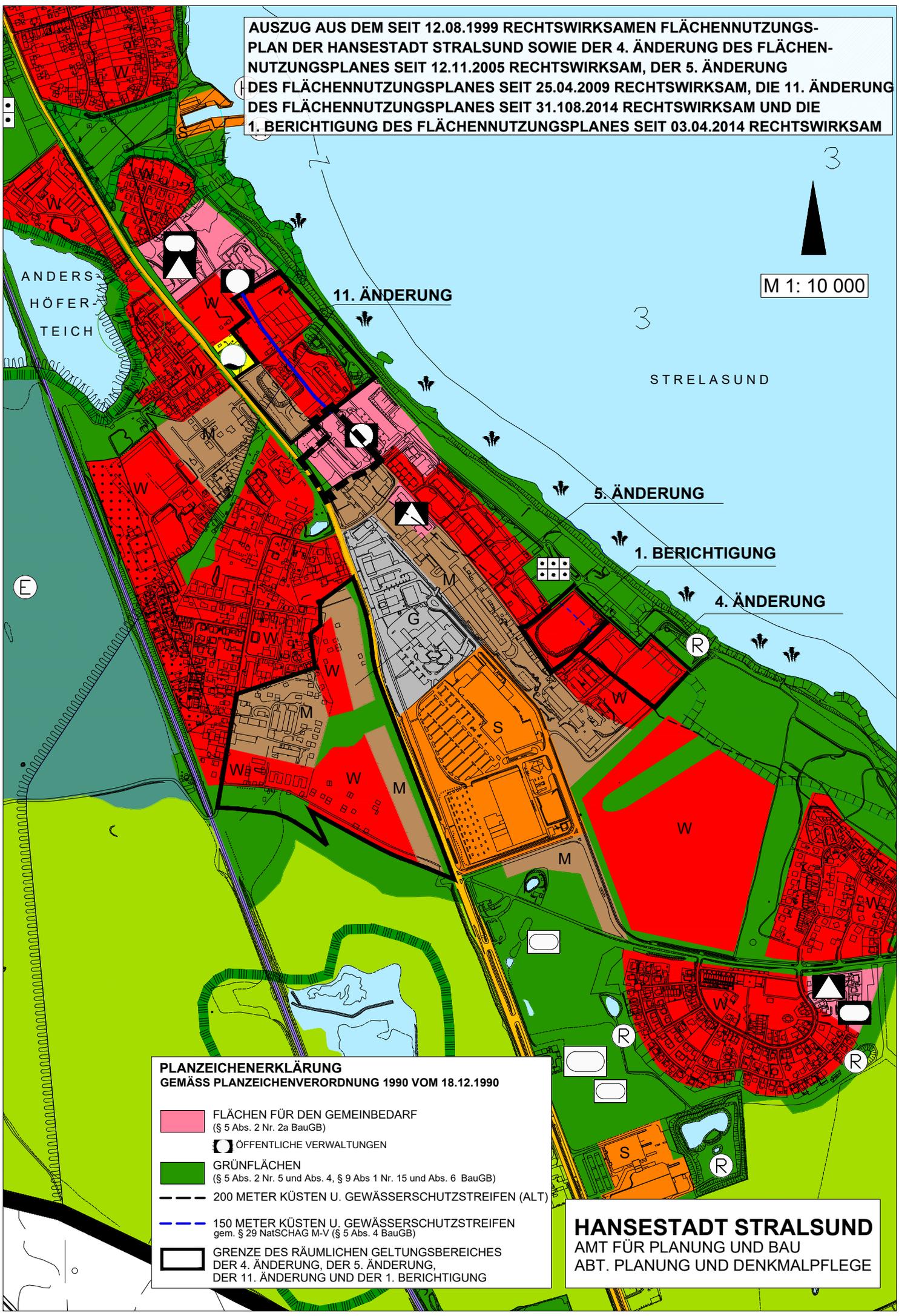
Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden: die vorliegende Analyse hat klar aufgezeigt, dass ein Nahversorger mit 800 – 1.000 (1.200) m² VK am avisierten Standort an der Greifswalder Chaussee die Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum deutlich verbessert und stärken würde. Zudem würde der geplante Nahversorger sowohl den Zielen der Landesplanung als auch den Zielen und Entwicklungsleitlinien des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) entsprechen.

Abschließend ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es im Untersuchungsraum zu diesem Standort keine Standortalternativen gibt, die über ausreichend Flächenpotenziale verfügen und für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines Nahversorgers in Frage kämen. Insofern kann die Nahversorgung für die Frankensiedlung und das Stadtgebiet Süd gestärkt und die quantitative Unterversorgung im Gebiet nur dann verringert werden, wenn am avisierten Standort an der Greifswalder Chaussee ein zukunftsfähiger Nahversorger angesiedelt wird.

¹⁹ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hansestadt Schwerin 2017

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im SUR Stralsund	14
Karte 2: Nahversorgungssituation in Andershof (fußläufige Abdeckung, Status Quo)	18
Karte 3: Nahversorgungssituation in Andershof nach der geplanten Neuansiedlung	19
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Marktübliche Expansionsformate nach Betreibern	10
Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels	11
Tabelle 3: Vergleichswerte zur Verkaufsflächenausstattung in Stadt-Umland-Räumen in Mecklenburg-Vorpommern	14
Tabelle 4: Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum	16
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Durchschnittliche Verkaufsfläche und Artikelanzahl von Discountern und Supermärkten (Bundesdurchschnitt, laufende Marktbetrachtung)	11
Abbildung 2: Anzahl kleiner Lebensmittelgeschäfte (< 400 m ² VK) in Deutschland	12

AUSZUG AUS DEM SEIT 12.08.1999 RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND SOWIE DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SEIT 12.11.2005 RECHTSWIRKSAM, DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SEIT 25.04.2009 RECHTSWIRKSAM, DIE 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SEIT 31.10.2014 RECHTSWIRKSAM UND DIE 1. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SEIT 03.04.2014 RECHTSWIRKSAM



PLANZEICHENERKLÄRUNG
GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.12.1990

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN
- GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 200 METER KÜSTEN U. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN (ALT)
- 150 METER KÜSTEN U. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
gem. § 29 NatSCHAG M-V (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER 4. ÄNDERUNG, DER 5. ÄNDERUNG,
DER 11. ÄNDERUNG UND DER 1. BERICHTIGUNG

HANSESTADT STRALSUND
AMT FÜR PLANUNG UND BAU
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

3. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG



M 1: 10 000

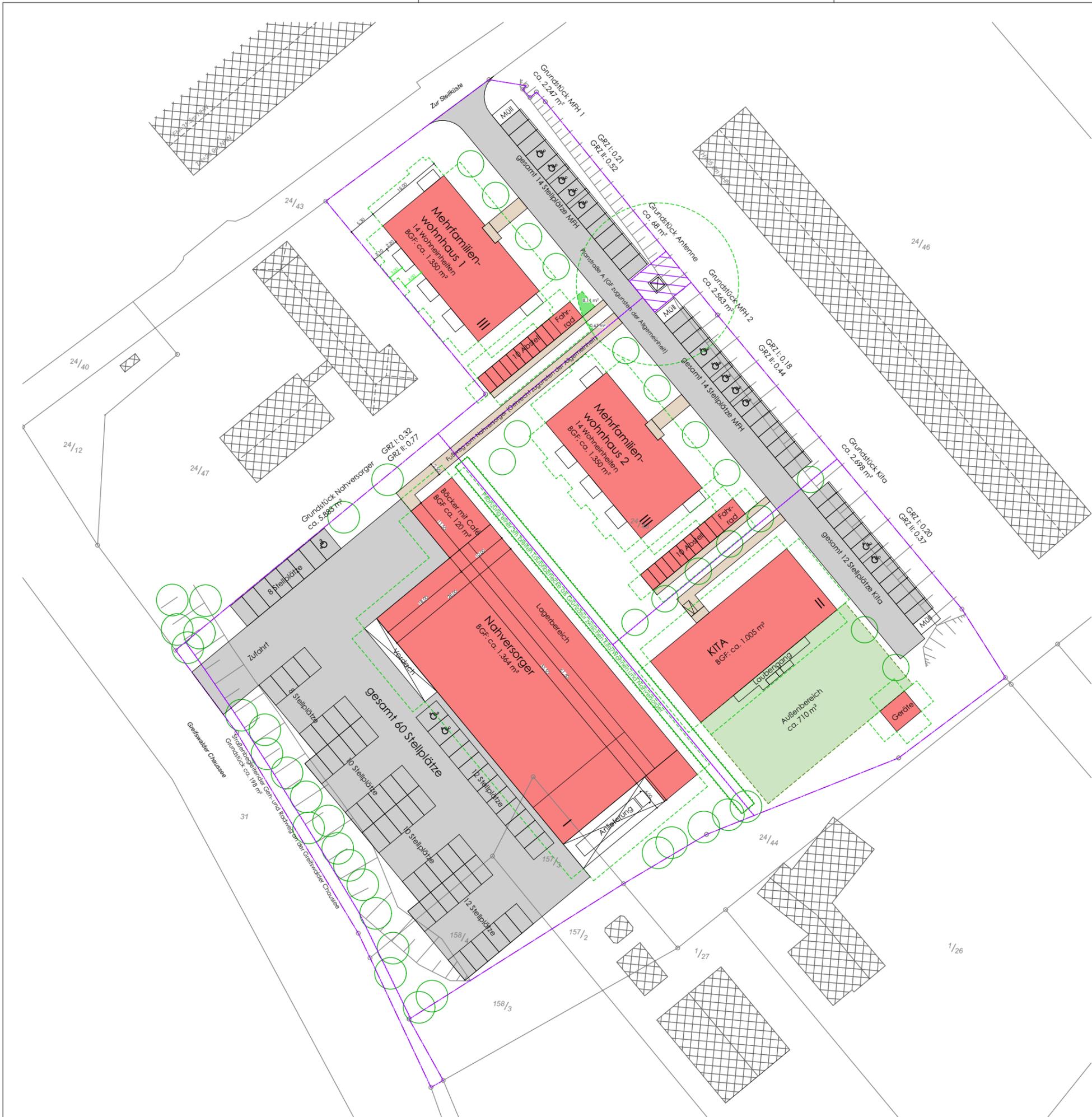
STRELASUND

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.12.1990

- WOHNBAUFLÄCHEN
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB, § 1 ABS 1 NR. 1 BAUNVO)
- SONDERBAUFLÄCHEN
(§ 5 ABS 2 NR. 1 BAUGB, § 1 ABS. 1 NR. 4 BAUNVO)
- ZWECKBESTIMMUNG:
EH GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE EINRICHTUNGEN
UND GEBÄUDE (§ 5 ABS. 2 NR. 2A BAUGB)
- GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER 3. BERICHTIGUNG

HANSESTADT STRALSUND
AMT FÜR PLANUNG UND BAU
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE
STAND: JUNI 2021



BAUVORHABEN Entwicklung B-Plan Nr. 67 Neubau Nahversorger, Mehrfamilien- wohnen und Kita		
ADRESSE Greifswalder Chaussee, 18439 Stralsund		
BAUHERR Sundblick-Grundstücks GmbH & Co.KG Weinbergstraße 20, 17192 Waren (Müritz)		
ARCHITEKT Ingenieurbüro für Hochbau Bauplanung & Bauleitung Dipl.-Bauing.(FH) Mirjam K. Drühl Fontanestr. 53, 17192 Waren (Müritz) Tel.: +49 (0)3991/668627, Fax: +49 (0)3991/6739930, e-mail: info@ing-büro-drühl.de		
PLANINHALT Konzept Lageplan Var 9	MASSSTAB	1:750
	DATUM	14.12.2020
	BLATT-NR.	01
	CAD DWG DATEI	