

Titel: 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg - Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 09.04.2021
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	19.04.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	06.05.2021	
Bürgerschaft	20.05.2021	

Sachverhalt:

Zu Beginn der 1990er Jahre, als die interkommunalen Planungen für das Industrie- und Gewerbegebiet Stralsund / Lüdershagen begannen, wurde im Einvernehmen mit der benachbarten Gemeinde Wendorf eine Trasse für die mögliche Errichtung eines Industrieanschlussgleises freigehalten. Die zwei davon betroffenen Teilflächen im Stadtgebiet wurden deshalb von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund ausgenommen (Weißflächen), da ihre künftige Nutzung seinerzeit noch nicht genau zu bestimmen war bzw. einem späteren Zulassungsverfahren gem. Eisenbahnbundesgesetz vorbehalten sein sollte. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB können aus dem Flächennutzungsplan Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Dies ist hier der Fall.

Im Laufe der zurückliegenden Jahre hat sich gezeigt, dass weder seitens der Gemeinde Wendorf noch seitens der Hansestadt Stralsund ein Bedarf für die Gleisanbindung gesehen wird. Sowohl die Gleisanlieger auf dem Gemeindegebiet, als auch auf hansestädtischem Gebiet, haben den Verzicht auf die Gleisanlage signalisiert. Daraufhin hat die Gemeinde Wendorf ihren rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1, der direkt an das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund grenzt, mehrfach geändert und die Planung für das ursprünglich geplante Industrieanschlussgleis in ihrem Gemeindegebiet aufgegeben. Auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund wurde durch die Errichtung des Betriebsgeländes der Stralsunder Werkstätten die Trasse des seinerzeit vorgesehenen Industrieanschlussgleises ebenfalls unterbrochen. Eine Realisierung des Gleises wird deshalb als planerisches Ziel aufgegeben. Mit Aufgabe des Planungszieles ist die Hansestadt Stralsund gem. § 5 Abs. 1 BauGB dazu angehalten, die fehlende Darstellung der Flächennutzung für den Bereich der Weißflächen gemäß der tatsächlichen Entwicklungsabsicht zu ergänzen.

In der Hansestadt Stralsund besteht unverändert ein Bedarf nach größeren zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen, wegen der Erreichbarkeit des Frankenhafens (Universalhafen) insbesondere auch für die Ansiedlung von hafenauffinem Gewerbe. Daher sollen u. a. mit dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Gewerbeansiedlungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses erfordert die Ergänzung der Darstellungen auf den bisherigen Weißflächen.

Lösungsvorschlag:

Um die fehlenden Darstellungen zu ergänzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 3.7 und weiterer gewerblich orientierter Bebauungspläne zu schaffen, soll das 2. Ergänzungsverfahren des Flächennutzungsplanes eingeleitet und der beigefügte Entwurf der Flächennutzungsplanergänzung zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden.

Der Ergänzungsbereich besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Beide Teilflächen befinden sich im Stadtgebiet Lüssower Berg und liegen in den Stadtteilen „Am Lüssower Berg“ (westliche Teilfläche – Teilgeltungsbereich 1) und „Am Umspannwerk“ (östliche Teilfläche – Teilgeltungsbereich 2).

Der Teilgeltungsbereich 1 ist ca. 1,17 ha groß und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Stadtgrenze,
- im Süden durch das Betriebsgelände der Stralsunder Werkstätten, die Albert-Schweitzer-Straße und eine Ackerfläche,
- im Westen durch das Grundstück Richtenberger Chaussee 80 (Ceravis AG) und
- im Norden durch das Grundstück Koppelstraße 37, eine Ackerfläche, die Albert-Schweitzer-Straße und das Betriebsgelände der Stralsunder Werkstätten.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist ca. 0,56 ha groß und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen, Norden und Süden durch das Straßenbegleitgrün der Hufelandstraße und
- im Osten durch das Straßenbegleitgrün der Hufelandstraße und die Hufelandstraße selbst.

Geplant ist für beide Teilgeltungsbereiche die Darstellung als gewerbliche Baufläche. Da die Grundzüge der Planung durch die Aufstellung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden, erfolgt die Ergänzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Gemäß der überschlägig durchgeführten Prüfung der Umweltauswirkungen wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

Alternativen:

§ 5 BauGB verpflichtet die Gemeinde, ihren Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Daher bestehen zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes keine Alternativen. Anderweitige Flächendarstellungen sind aufgrund der geringen Flächengrößen und der angrenzenden gewerblichen Bauflächendarstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan nicht zielführend.

Beschlussvorschlag:

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000, soll für die beiden insgesamt ca. 1,7 ha großen Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg ergänzt werden. Ziel ist die Darstellung als gewerbliche Baufläche.

2. Der Beschluss zur Einleitung des Ergänzungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

ortsüblich bekannt zu machen.

3. Der Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg der Hansestadt Stralsund in der Fassung vom März 2021 sowie die Begründung zur 2. Flächennutzungsplanergänzung vom März 2021 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Finanzierung:

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ca. 1 Monat nach
Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1 Entwurf 2. Ergänzung FNP

Anlage 2 Begründung Entwurf 2. Erg. FNP

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow