

## Bekanntmachung

Die 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 06.05.2021 statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

### Hinweis:

Die Vorgaben der aktuellen Landesverordnungen in Bezug auf die Corona-Pandemie schränken die Teilnahme der Öffentlichkeit an der Sitzung ein. Um dem Informations- und Kontrollrecht der Öffentlichkeit nach Kommunalverfassung M-V zu entsprechen, besteht die Möglichkeit der Teilhabe am öffentlichen Teil der Sitzung für Pressevertreter.

Sofern die Teilhabe für weitere Gäste zulässig ist, gilt diese unter folgenden Bedingungen:

- das Tragen von medizinischen bzw. FFP2 Masken im Rathaus ist auch während der Sitzung vorgeschrieben
- die Angabe der Kontaktdaten (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer) ist verpflichtend und unterliegen einer Plausibilitätsprüfung
- die Sitzplätze sind im Abstand von mindestens 1,5 Metern zueinander angeordnet
- die Teilnehmerzahl ist aufgrund der Abstandsregelung begrenzt

Weitere Einschränkungen / Änderungen bleiben vorbehalten.

Ausdrücklich erfolgt der Hinweis, dass Personen, die erkrankt sind oder Symptome einer Erkrankung (insb. Fieber, Husten) aufweisen, nicht zur Sitzung erscheinen.

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 08.04.2021
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
  - 3.1 Aufstellungsbeschluss - Bebauungsplan Nr. 22 "Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk"  
Vorlage: B 0021/2021
  - 3.2 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg - Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: B 0023/2021
  - 3.3 Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung  
Vorlage: B 0025/2021
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
  - 4.1 Sondernutzung

zur Prüfung der Ausweitung von Sondernutzungen  
Einreicher: Waltraut Lewing, CDU/FDP - Fraktion  
Vorlage: AN 0021/2014

5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

6 Beratung zu Beschlussvorlagen

7 Beratung zu aktuellen Themen

8 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von  
Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

gez. Stefan Bauschke  
Vorsitz

# TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund

Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

## Niederschrift

der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 08.04.2021  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:35 Uhr  
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

### Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Stefan Bauschke

#### stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack

Herr Jürgen Suhr

#### Mitglieder

Herr Volker Borbe

Herr Ulrich Grösser

Herr Stefan Nachtwey

#### Vertreter

Herr Bernd Buxbaum

Herr Bernd Röll

Herr Daniel Ruddies

Vertretung für Herrn Jan Gottschling

Vertretung für Frau Ute Bartel

ab 17.15 Uhr

Vertretung für Herrn Christian Binder

bis 18.32 Uhr

#### Protokollführer

Frau Gaby Ely

#### von der Verwaltung

Frau Steffi Behrendt

Herr Stephan Bogusch

Herr Peter Faasch

Frau Kirstin Gessert

Herr Stephan Latzko

Herr Andreas Pagels

Herr Dr. Frank-Bertolt Raith

#### Gäste

Frau Liane Hahn

Herr Peter Mühle

### Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom

11.03.2021

- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3.1 Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2021 der Hansestadt Stralsund  
Vorlage: B 0015/2021
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
- 4.1 Straßenrückbenennungen - Stellungnahme Ausschuss
- 4.2 Information durch die Verwaltung: Änderung der Beschilderung in der Böttcherstraße zwischen Filter- und Ossenreyerstraße  
Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion  
Vorlage: AN 0170/2020
- 4.3 Änderungsantrag zu TOP 9.8 - Beschilderung Mägdebrunnen  
Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion  
Vorlage: AN 0070/2020
- 4.4 Weihnachtliche Beleuchtung der Seitenstraßen  
Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion  
Vorlage: AN 0018/2018

**Weihnachtliche Beleuchtung in der Heilgeiststraße**

**Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion**

**Vorlage: AN 0108/2018**

- 4.5 Errichtung einer Boulderwand  
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI  
Vorlage: AN 0153/2020
- 5 Verschiedenes
- 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sind zu Beginn der Sitzung 8 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

### **zu 1 Bestätigung der Tagesordnung**

Herr Bauschke teilt mit, dass von Seiten der SPD-Fraktion darum gebeten worden ist, den Tagesordnungspunkt 3.1 nach hinten zu verschieben. Der Ausschussvorsitzende schlägt deshalb vor, zuerst die TOP unter 4. zu beraten und anschließend TOP 3.1.

Herr Bauschke stellt die Änderung zur Abstimmung:

Abstimmung: 6 Zustimmungen      1 Gegenstimme      1 Stimmenthaltung

Die Abarbeitung der TOP in der Niederschrift bleibt von der Änderung unberührt.

Anschließend stellt der Ausschussvorsitzende die geänderte Tagesordnung zur Abstimmung.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

### **zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 11.03.2021**

Die Niederschrift der 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 11.03.2021 wird ohne Änderungen / Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 6 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      2 Stimmenthaltungen

### **zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen**

#### **zu 3.1 Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2021 der Hansestadt Stralsund Vorlage: B 0015/2021**

Herr Röll legt den Ausschussmitgliedern drei Änderungsanträge zur Haushaltssatzung vor:

1. Einstellung von 25.000 € für die Mitgliedschaft im Deutschen Städtetag.

Herr Röll begründet den Antrag ausführlich. Die Expertise, welcher der Deutsche Städtetag bietet, sollte bei den anstehenden Aufgaben genutzt werden. Nach seinem Wissen ist Stralsund die einzige Stadt ihrer Größe, die auf eine Mitgliedschaft im Deutschen Städtetag verzichtet.

Er wirbt dafür, den Antrag im Haushalt zu berücksichtigen.

2. Schaffung einer Stelle eines Radverkehrsplaners

In Bezug auf den Radverkehr sieht die SPD-Fraktion in Stralsund Handlungsbedarf. Für eine entsprechende Planung ist es notwendig, eine/n Radverkehrsplaner/in zu beschäftigen und die entsprechenden Mittel in den Haushalt einzustellen.

3. Einstellung von Haushaltsmitteln zur Sicherung der Lokschuppen

Die Lokschuppen müssen über den nächsten Winter gesichert werden, damit sie von eventuellen Investoren genutzt werden können. Dafür ist es erforderlich, die Kosten zu ermitteln und diese in den Haushalt einzustellen.

Nach Kenntnis von Herrn Bauschke hat der Eigentümer der Lokschuppen auch die Verkehrssicherungspflicht für die Gebäude.

Herr Röll erklärt, dass die notwendigen Maßnahmen über die Verkehrssicherungspflicht hinausgehen.

Herr Haack und Herr Suhr erklären, dass sie sich nicht in der Lage sehen, ohne Beratung in Ihren Fraktionen über die Änderungsanträge abzustimmen. Herr Suhr ergänzt, dass seine Fraktion ebenfalls Änderungsanträge zum Haushalt in die nächste Bürgerschaftssitzung einbringen wird.

Herr Röll erklärt, dass es Ziel war, die Anträge im Ausschuss vorzustellen und über diese zu beraten.

Herr Bauschke beantragt, die vorliegenden Änderungsanträge zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen.

Er stellt den Antrag wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Die drei von Herrn Röll eingebrachten Änderungsanträge werden zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Auf Nachfrage erklärt Herr Röll, dass es nach seiner Auffassung im Rahmen der Haushaltsberatungen nicht notwendig ist, eine Deckungsquelle anzugeben.

Herr Haack erwidert, dass die Verwaltung verpflichtet ist, einen ausgeglichenen Haushalt zur Beratung vorzulegen. Liegt dieser vor, ist auch eine Deckungsquelle zu benennen.

In Bezug auf die Deckungsquellen weist Herr Röll darauf hin, dass es sich um einen Haushaltsentwurf handelt, der beraten werden soll. Demnach sind Änderungen möglich.

Herr Bauschke vertritt die Auffassung von Herrn Haack zu dem Thema.

Herr Suhr schlägt vor, zu dieser Fragestellung die Meinung des Innenministeriums einzuholen.

Anmerkung der Geschäftsführung des Ausschusses:

*In § 31 (2) KV MV heißt es: Anträge, durch die der Gemeinde Mehraufwendungen, Mehrauszahlungen, Mindererträge oder Mindereinzahlungen entstehen, müssen bestimmen, wie die zu ihrer Deckung erforderlichen Mittel aufzubringen sind; der Teilhaushalt ist zu benennen.*

*Der Kommentierung ist folgendes zu entnehmen:*

*Eine weitere Anforderung stellt Abs. 2 S. 2 an solche Anträge, die zu finanziellen Belastungen für die Gemeinde führen können. Sie müssen mit einem Vorschlag zur Finanzierung verbunden sein, der den Teilhaushalt angeben muss, die vom Antragsteller zur Finanzierung von Mehraufwendung, Mehrauszahlung, Minderertrag oder Mindereinzahlung vorgesehen wird. Entsprechendes gilt für die Haushaltsberatungen und für Anträge, die nicht auf das laufende Haushaltsjahr Bezug nehmen.*

Herr Röhl schlägt vor, im Ausschuss zu beraten, was in den Haushalt 2022 aufgenommen werden soll, bevor der Entwurf aufgestellt wird.

Herr Haack weist darauf hin, dass es durch das Einbringen von Anträgen in die Bürgerschaft möglich ist, wenn diese entsprechend beschlossen werden, auf den Haushaltsentwurf Einfluss zu nehmen.

Herr Suhr hinterfragt eine Position auf Seite 447 des Haushaltsbandes I. „Sanierung/Ausbau von Radwegen“ mit einem Ansatz von 40.000 €. Er möchte wissen, warum es sich um so eine geringe Summe handelt und warum mittelfristig keine weiteren Maßnahmen geplant worden sind.

Weiter erkundigt sich Herr Suhr, warum für die Fertigstellung (Planung) des Radweges zwischen Andershof und Devin keine Mittel in den Haushalt eingestellt worden sind (Seite 450 – Investitionsübersicht „Touristischer Radweg, Küstenradwanderweg“).

Außerdem zeigt sich Herr Suhr verwundert, dass im Haushalt Geld für ein Seniorenticket eingestellt worden ist, ohne das Vorhaben im Vorfeld in den entsprechenden Gremien vorzustellen und zu beraten. Aus seiner Sicht ist es notwendig, sich intensiv mit dem Thema auch im Hinblick auf die Altersgruppe zu befassen.

Zu diesem Thema wird die Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN / DIE PARTEI ebenfalls einen Antrag in die nächste Bürgerschaft einbringen.

Herr Bogusch bestätigt den im Haushalt befindlichen Ansatz von 40.000 € für das Thema Radwegekonzept. Er weist auf ein neues Förderprogramm für die Entwicklung von Radwegeinfrastruktur hin, an welchem sich die Hansestadt Stralsund beteiligen möchte. Die geförderten Maßnahmen sollen bis Ende 2023 abgeschlossen sein und es sollen nur zusätzliche und nicht bereits geplante Maßnahmen gefördert werden. Aufgrund dessen hat die Verwaltung Überlegungen zu geeigneten Maßnahmen angestellt und sich für den Heinrich-Heine-Ring im Bereich des ehemaligen Plattenwerkes und die Rostocker Chaussee zwischen Richenberger Chaussee und Tribseer Center entschieden. Eine weitere Überlegung ist der Ausbau des Radwegenetzes vom Schwarzen Weg zum Blütenweg. Es laufen bereits Gespräche mit den Stadtwerken, da bei dem Bau von Radwegen auch die Versorgungsleitung betrachtet und eventuell erneuert werden müssen. Die bereits veranschlagten 40.000 € dienen dazu, Planungen in Auftrag zu geben und Fördermittelanträge zu stellen.

Wenn die Kosten und die Höhe der Fördermittel bekannt sind, sollen die Projekte in die Haushaltsplanung 2022/2023 aufgenommen werden.

Herr Suhr regt an, für die zwei von Herrn Bogusch genannten Radwege Geld in Höhe des möglichen Eigenanteils in den Haushalt einzustellen, denn wenn die Vorhaben gefördert

werden der Eigenanteil aber nicht aufgebracht werden kann, können die Projekte nicht umgesetzt werden oder es muss mit einem Nachtrag agiert werden.

Für die genannten Projekte soll eine Vorplanung beauftragt werden, wobei die daraus resultierenden Ergebnisse beim Energieministerium zur Förderung der jeweiligen Maßnahme eingereicht werden sollen. Im Zuge der Vorplanung erfolgt auch eine Kostenschätzung. Die notwendigen Mittel werden dann in den Haushalt 2022 eingestellt, 2023 sollen die Maßnahmen realisiert werden.

Versucht werden soll außerdem, das Fahrradparkhaus, welches zwar im Haushaltsplan zu finden ist, aber für welches noch keine Fördermittelzusage vorliegt, durch das neuaufgelegte Programm fördern zu lassen. Hierzu sind allerdings noch Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer notwendig.

Auf Nachfrage führt Herr Bogusch aus, dass das Fahrradparkhaus sich schon einige Jahre in der Haushaltsplanung befindet und deshalb auch in 2021 wieder aufgenommen worden ist.

Zum Ostseeküstenradweg erklärt Herr Bogusch, dass die Bauarbeiten für den Abschnitt Teschenhäger Weg / Brandshäger Straße bis zur Gemeindegrenze zeitnah beginnen werden. Für den von Herrn Suhr angesprochenen Abschnitt gibt es bisher keinen Haushaltsansatz, da dort noch Gesprächsbedarf mit dem Grundstückseigentümer besteht, auch in Bezug auf eine eventuell veränderte Streckenführung.

Zum Seniorenticket verweist der Abteilungsleiter auf die letzte Bürgerschaftssitzung, in der der Oberbürgermeister eine Einführung zu dem Thema gegeben hat. Es laufen Gespräche mit dem Landkreis und dem VVR. Damit das Vorhaben relativ kurzfristig umgesetzt werden kann, wurden in den Haushalt 2021 entsprechende Mittel eingestellt. Das Projekt macht einen Beschluss der Bürgerschaft notwendig, weshalb parallel eine Beschlussvorlage erarbeitet wird.

Weil der VVR die Einnahmeverluste erstattet bekommen muss, wurden Daten aus einer Verkehrsbefragung herangezogen, die ermittelten Daten wurden hochgerechnet und so die Höhe der vermutlichen Entschädigungssumme geschätzt, wenn das Projekt für 12 Monate durchgeführt wird. Herr Bogusch betont, dass die 2 Mio. € nicht pauschal an den VVR gezahlt werden, sondern ein Abrechnungsmodus entwickelt werden soll. Da es sich um einen Testlauf handelt, wurden die Altersgruppe 70+ und ein Zeitraum von 12 Monaten gewählt. Herrn Suhr irritiert, dass nicht zumindest die Festlegung der Zielgruppe im Vorfeld in den Gremien diskutiert worden ist. Er weist auf ein Versprechen der CDU vor der letzten Kommunalwahl hin, welches das vorgestellte Projekt zum Inhalt hatte.

Herr Bauschke merkt an, dass es sich in Bezug auf die Personengruppe um einen Vorschlag der Verwaltung handelt, über den letztendlich die Bürgerschaft entscheidet. Es wurde eine Personengruppe vorausgewählt, um Gelder in den Haushalt einstellen und parallel an dem Projekt arbeiten zu können.

Herr Haack sieht ebenfalls noch Verbesserungspotenzial und weist auf die noch nicht umgesetzten Bürgerschaftsbeschlüsse in Verbindung mit dem Nahverkehr hin.

Auf Nachfrage von Herrn Röhl, ob die kostenlose Nutzung des Nahverkehrs ab 70+ an wirtschaftliche Kriterien gekoppelt ist, erklärt Herr Bogusch, dass dies wegen der umfassenden Datenerfassung und des Zeitaufwandes nicht vorgesehen ist. Die Nutzung soll einkommensunabhängig möglich sein.

Herr Suhr erkundigt sich zum Stellenplan nach unbesetzten Stellen, davon ein nicht unerheblicher Teil im Bereich des Amtes für Planung und Bau. Er fragt, wie diese besetzt werden können, wenn der Haushalt erst im Sommer oder Herbst genehmigt wird. Da die Verwaltung die Frage in der Sitzung nicht beantworten kann, wird Herr Suhr sich an den Oberbürgermeister wenden.

Weiter fragt Herr Suhr, ob die „Wiesenblume“ das einzige Gebäude ist, welches energetisch saniert wird.

Herr Pagels, erklärt, dass auch weitere städtische Gebäude saniert werden. Im Falle der „Wiesenblume“ handelt es sich um eine Position, die sich aus dem Förderprogramm ergeben hat. Bei der Errichtung neuer Gebäude (Schulen, Sportstätten) werden die Vorgaben der EnEV bzw. dem Gebäudeenergiegesetz eingehalten. Außerdem werden Fördermittel genutzt, die durch den Klimaschutzmanager beantragt werden. In den meisten Hochbaumaßnahmen der TH 10 und TH 16 werden Klimaschutzaspekte berücksichtigt.

Auf Nachfrage ergänzt Herr Pagels, dass Energieausweise zu den einzelnen Gebäuden und die notwendigen Maßnahmen umgesetzt werden müssen. Einschränkungen bestehen bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen. Dennoch wird beispielsweise geschaut, dass die Heizungstechnik erneuert oder auf LED-Beleuchtung umgestellt wird.

Herr Latzko fügt hinzu, dass bei der Beantragung von Fördermitteln immer geschaut wird, ob die Klimaschutzmaßnahmen extra beantragt werden müssen oder in das Gesamtvorhaben integriert werden können, auch in Bezug auf die verschiedenen Förderprogramme und die Förderquote. Deshalb sind Klimaschutzmaßnahmen häufig nicht extra ausgewiesen.

Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0015/2021 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 5 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      4 Stimmenthaltungen

#### **zu 4      Beratung zu aktuellen Themen**

##### **zu 4.1      Straßenrückbenennungen - Stellungnahme Ausschuss**

Herr Bauschke geht auf den Hintergrund der vorliegenden Thematik ein.

Herr Buxbaum bezieht sich auf die Aussagen der Verwaltung zur Einwohnerfrage in der letzten Bürgerschaftssitzung. Diese sind nicht zu beanstanden. Außerdem beeinflussen die theoretischen Grundlagen des Marxismus weiterhin die Diskurse der Geschichtswissenschaften, der Soziologie sowie der Wirtschafts- und Politikwissenschaften.

Weiter führt Herr Buxbaum aus, dass in Deutschland über 500 Straßen und Plätze nach Marx benannt sind.

Sowohl Herr Mühle als auch Herr Buxbaum weisen auf den Aufwand und die Kosten hin, die den Anwohnern und Gewerbetreibenden bei einer Straßenumbenennung entstehen würden. Zusätzlich erinnert Herr Mühle daran, dass „Das Kapital“ von Friedrich Engels immer noch verlegt wird.

Herr Haack macht deutlich, dass die Bürgerschaft zu der Angelegenheit bereits einen Beschluss gefasst hat und dieser nach seiner Auffassung nicht geändert werden sollte.

Herr Bauschke fasst zusammen, dass der Ausschuss sich dafür ausspricht, keine Änderung herbeizuführen und die Namen für die Straßen beizubehalten. Dies stellt er zur Abstimmung.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

Der Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

Abstimmung: 7 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      1 Stimmenthaltung

**zu 4.2      Information durch die Verwaltung: Änderung der Beschilderung in der Böttcherstraße zwischen Filter- und Ossenreyerstraße**  
**Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion**  
**Vorlage: AN 0170/2020**

Herr Bogusch schildert die Ausgangssituation. Durch den vor der Fußgängerzone haltenden Lieferverkehr werden die Ausfahrten blockiert. Die Fragestellung war, ob durch eine Verlegung der Fußgängerzone Aufstellfläche für den Lieferverkehr geschaffen werden kann. In Bezug auf die Straßenwidmung und die baulichen Veränderungen für eine Verlegung der Fußgängerzone sieht Herr Bogusch keine Probleme. Problematisch sind die vorhandenen Fahrbahnbreiten. Im Bereich der Filterstraße beträgt die Fahrbahnbreite 4m bis max. 4,50m. Die Straßenverkehrsordnung sagt, dass das Halten und Parken an Engstellen (Restfahrbahnbreite von 3m) nicht zulässig ist. Damit ist es nicht möglich, eine Ladezone einzurichten.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

**zu 4.3      Änderungsantrag zu TOP 9.8 - Beschilderung Mägdebrunnen**  
**Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion**  
**Vorlage: AN 0070/2020**

Herr Bauschke erteilt Frau Behrendt das Wort.

Zunächst informiert Frau Behrendt, dass das Thema bereits im Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben beraten worden ist und auch im Bauausschuss bereits zur Sprache kam. Sie geht kurz auf den vorliegenden Änderungsantrag ein, zu dem sie sich auch mit Herrn Kretzschmar von der Tourismuszentrale abgestimmt hat.

Frau Behrendt präsentiert zwei Vorschläge, welche sie auch im Wirtschaftsausschuss vorgestellt hat. Zum einen geht es um die Überarbeitung bzw. Aktualisierung der Website der Tourismuszentrale. Auf dieser sollen weitere Informationen digital aufgezeigt werden. In Zukunft sollen in einer Datenbank Informationen zu verschiedenen touristischen Orten hinterlegt und zur Verfügung gestellt werden. Sie erwähnt, dass derzeit Überlegungen angestellt werden, welche Objekte bzw. Standorte aufgeführt werden sollen und wie informativ diese gestaltet sein sollen.

Zum anderen geht es um die Funktionen, welche auf der Stralsund Website zu finden sind. Hierbei spielt die Web-GIS-Stadtkarte eine wesentliche Rolle. Gegenwärtig werden hier schon Informationen zu touristisch wichtigen Orten ausgewiesen. Frau Behrendt stellt die verschiedenen Funktionen vor und erklärt, dass die Karte um einen weiteren Layer „Touristisch interessant“ erweitert werden kann. Die Stadtkarte bietet Mobilität, da die Möglichkeit besteht, die Karte online aufzurufen und den Standort des Nutzers anzugeben. Des Weiteren soll die Karte vervollständigt werden. Sie informiert über die Verwendung der eingerichteten Themenkarten anhand der Themenkarte über das jüdische Leben in Deutschland. Dabei sind zu jedem Standort kurze Informationen aufrufbar. Zukünftig ist gegebenenfalls eine Themenkarte über Kunst im öffentlichen Raum geplant.

Der Ausschussvorsitzende bedankt sich für die Ausführungen und stellt die Nachfrage, wer sich um die Umsetzung bzw. um die Erweiterung dessen kümmern wird. Daraufhin antwortet Frau Behrendt, dass der Inhalt von ihr und Herrn Kretzschmar aufgearbeitet wird und für die technische Umsetzung, das beinhaltet die Einpflege der Daten, ist die IT-Abteilung zuständig, wobei Zuarbeiten vorausgesetzt werden müssen. Perspektivisch betrachtet soll die Pflege der Stadtkarte dann in die Fachabteilungen ausgelagert werden.

Auf eine weitere Nachfrage entgegnet Frau Behrendt, dass es wichtig ist, die Stadtkarte leicht zu finden und gibt den Vorschlag an, die Stadtkarte unter den Punkt Gäste auf der Startseite der Stralsunder Website mit aufzugreifen. Ein weiterer Vorschlag ist die Verlinkung der Themenkarte über die Website der Tourismuszentrale.

Da keine weiteren Nachfragen bestehen, lässt Herr Bauschke darüber abstimmen, ob der Antrag durch die geschilderten Maßnahmen als umgesetzt betrachtet werden kann.

Der Antrag kann somit als umgesetzt betrachtet werden.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

**zu 4.4      Weihnachtliche Beleuchtung der Seitenstraßen**  
**Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion**  
**Vorlage: AN 0018/2018**

Herr Faasch informiert über den aktuellen Sachstand zu den vorliegenden Anträgen.

Momentan besteht die Festbeleuchtung der Heilgeiststraße aus beleuchteten Ornamenten. Diese entsprechen nicht der Festbeleuchtung in der Ossenreyerstraße. Die Hauseigentümer in der Heilgeiststraße wurden angeschrieben und um die Erlaubnis gebeten, die notwendigen Vorrichtungen an den Häuserfassaden anbringen zu dürfen. Aufgrund der bisherigen Rückmeldungen können 12 Standorte mit den Lichtervorhängen ausgestattet werden. Es ist möglich, dass noch weitere Standorte dazukommen. Die finanziellen Mittel für das Vorhaben wurden in den Haushalt 2021 eingestellt.

Herr Bauschke begrüßt das Vorhaben und dankt den Hauseigentümern, die der baulichen Veränderung an ihren Hauswänden zugestimmt haben.

Da sich dieser Antrag in Umsetzung befindet und Mittel breit stehen, verständigen sich die Ausschussmitglieder darauf, die Anträge AN 0018/2018 und AN 0108/2018 als erledigt zu betrachten.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

**Weihnachtliche Beleuchtung in der Heilgeiststraße**  
**Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion**  
**Vorlage: AN 0108/2018**

**zu 4.5 Errichtung einer Boulderwand**  
**Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI**  
**Vorlage: AN 0153/2020**

Herr Bogusch erklärt, dass aus Sicht der Verwaltung keine Möglichkeit besteht, die Boulderwand in das Projekt bzw. die Förderung für den „Freizeitbereich Sundpromenade“ zu integrieren. Dennoch besteht die Möglichkeit, im Bereich des Fitnessparcours zusätzlich eine Boulderwand zu errichten. Hierzu ist im Vorfeld die Finanzierung und Realisierung abzustimmen. Rechtlich würde eine Boulderwand als Spielgerät gelten und den entsprechenden Kontrollen unterliegen. Um die Wand ohne Sicherung und Aufsicht nutzen zu können, dürfte sich der oberste Griff in einer maximalen Höhe von 3m befinden. Die Kosten für eine solche Boulderwand beginnen bei 20.000 €. Die Boulderwand wurde auch in die Prioritätenlisten für die Sportstättenentwicklungsplanung aufgenommen.

Herr Suhr erkundigt sich, ob geprüft worden ist, ob die Errichtung eine Boulderwand in das Projekt „Sundpromenade“ hätte mit aufgenommen werden können. Dazu erklärt der Abteilungsleiter, dass es sich bei dem Projekt „Freizeitbereich Sundpromenade“ um ein sehr komplexes Vorhaben handelt, bei dem viele Gespräche über ein Jahr nötig waren, um die entsprechende Förderung zu erhalten. Aufgrund dessen wurde entschieden, dass Projekt nicht wieder aufzumachen. Allerdings ist es möglich, in Bezug auf die Boulderwand nach einer anderen Fördermöglichkeit zu schauen. Da die Sportstättenentwicklungsplanung im Zuständigkeitsbereich von Amt 70 liegt, kann Herr Bogusch nicht sagen, ob für das Projekt bereits Fördermittel beantragt worden sind.

Herr Buxbaum fragt, ob geplant ist, die Boulderwand zu beleuchten, um sie auch in der Dämmerung nutzen zu können. Herr Bogusch erklärt, dass keine extra Ausleuchtung des Fitnessparcours vorgesehen ist, die Platzfläche in der Nähe aber beleuchtet wird.

Der Ausschuss nimmt das Prüfergebnis zur Kenntnis.

Der Präsident wird über das Beratungsergebnis informiert.

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

**zu 5      Verschiedenes**

Die Ausschussmitglieder haben keinen Redebedarf.

**zu 9      Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen  
aus dem nichtöffentlichen Teil**

Herr Bauschke stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass die Vorlage H 0044/2021 dem Hauptausschuss zur Beschlussfassung empfohlen worden ist.

Der Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung.

gez. Stefan Bauschke  
Vorsitzender

gez. Gaby Ely  
Protokollführung

**Titel: Aufstellungsbeschluss - Bebauungsplan Nr. 22 "Urbanes Gebiet  
ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk"**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 08.04.2021
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
OB-Beratung	19.04.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	06.05.2021	

**Sachverhalt:**

Das ca. 5,3 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Knieper West. Es handelt sich hierbei um eine zentrale Fläche innerhalb des Stadtteils, welche baulich vorgeprägt ist durch die im Rahmen des Stadtumbaus abgerissenen Gebäude des ehemaligen Plattenwerkes und des ehemaligen Heizwerkes.

Das Plangebiet wird begrenzt durch Wohnbebauung (Hermann-Burmeister-Straße 31 bis 35) sowie das Gelände des Blockheizkraftwerkes der SWS Energie GmbH im Norden, den Zentralfriedhof im Osten, den Heinrich-Heine-Ring im Süden und die Hans-Fallada-Straße im Westen. Es umfasst in der Gemarkung Stralsund Flur 61 die Flurstücke 6, 7/1, 10/1, 10/2, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 12/6 sowie 5, 13 und 16/3 anteilig, s. Lageplan (Anhang 1).

Das angesprochene Aral liegt zentral in dem vorrangig durch Plattenbauten geprägten Stadtteil Knieper West direkt an der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE Heinrich-Heine-Ring. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Tankstelle, ein Autohaus, ein Dienstleistungsgebäude mit Friseur und Bank sowie zentrale Versorgungseinrichtungen am Trelleborger Platz mit mehreren Einzelhandelsbetrieben, verschiedenen Restaurants (Cafés, Kantine) und regelmäßig stattfindenden Märkten, einem Ärztehaus und einer sozialen Einrichtung. Das Gelände verfügt über eine optimale Anbindung an den ÖPNV (Stadtbus).

Der größte Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund, einen Teilbereich hat die Kirchgemeinde St. Nikolai erworben. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung verfolgt die Stadt seit Mitte der 90-er Jahre eine bauliche Entwicklung der Fläche. Dazu wurde der Beschluss-Nr. 353-04/94 über die Einleitung von Voruntersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und eine Satzung über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechtes vom 05.05.1994 gefasst. Erste städtebauliche Überlegungen wurden in einen Bebauungsplanvorentwurf 1996 überführt.

Die Nutzungsansprüche an das Areal haben sich nun soweit konkretisiert, dass an das Planverfahren angeknüpft werden kann. Mit dem Aufstellungsbeschluss für ein B-Planverfahren sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden.

In den letzten Jahren zeichnete sich in der Hansestadt Stralsund eine wachsende und stabile Einwohnerentwicklung ab. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (Stand Dezember 2010) auf 59.290 (Stand Dezember 2020). Mit diesem Einwohnerzuwachs steigt neben dem Bedarf nach Wohnraum auch der Bedarf an sozialen Einrichtungen. Aufgrund seiner zentralen Lage eignet sich das Plangebiet für die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen und Wohnungsbau. Da der Hansestadt Stralsund nach den aktuellen Ermittlungen (Abfrage der vorhandenen Einrichtungen) Kinderbetreuungsplätze fehlen, begrüßt sie das Interesse eines privaten Trägers (unseKinder gGmbH), an diesem Standort einen Kinder- und Jugendcampus Stralsund entwickeln zu wollen, der neben einer Kita für 60 Kinder eine Schule für 260 SchülerInnen und einen Hort für 120 Kinder beinhalten soll. Der Schulträger möchte den Schulbetrieb am Standort 2022 aufnehmen.

Daneben gibt es das Projekt der St. Nikolai-Gemeinde für ein Gemeinde- und Begegnungszentrum auf einer Teilfläche. Hier soll der Siegerentwurf eines von der Kirche 2018 ausgelobten und durch die örtliche Presse öffentlich begleiteten Architekturwettbewerbs errichtet werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für diese Fläche eine gemischte Baufläche aus. Damit können sich auf dieser Fläche gemischte Nutzungskategorien (Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Kerngebiet) aus dem FNP ableiten lassen.

Der Schwerpunkt der Nutzungsmischung in diesem Plangebiet wird vorrangig in der Kombination aus Wohnen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke liegen. Zusätzlich sind weitere verträgliche gewerbliche Nutzungen erwünscht. Daher bietet sich eine Ausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO an.

Lösungsvorschlag:

Um die geplante städtebauliche Entwicklung mit Ansiedlung von Gemeindezentrum, Schulcampus und Wohnen zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das Planverfahren soll mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht.

Die Verkehrsanbindungen sollen an die Hans-Fallada-Straße und den Heinrich-Heine-Ring erfolgen. Um störenden Durchgangsverkehr zu verhindern, ist die innere Erschließung in Form verkehrsberuhigter Bereiche geplant. Die stadttechnische Erschließung ist in Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Netze herzustellen.

Alternativen:

Die Fläche ist eine innerstädtische Brachfläche. Ohne Bebauungsplanverfahren ist eine Entwicklung in der angestrebten Form nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Knieper West gelegene Plangebiet des ehemaligen Heizwerkes und des ehemaligen Plattenwerkes soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt

werden. Das ca. 5,3 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund Flur 61 die Flurstücke 6, 7/1, 10/1, 10/2, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 12/6 sowie 5, 13 und 16/3 anteilig.

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit Gemeindezentrum (Stadtteil- und Begegnungszentrum), einer Kindertagesstätte, einer Schule mit Hort, einer Turnhalle mit Sportplatz und Wohnbebauung.

3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Der Bebauungsplan soll durch die Abt. Planung und Denkmalpflege erarbeitet werden, wobei auch eine Finanzierung der Planungskosten aus Städtebaufördermitteln geprüft werden soll.

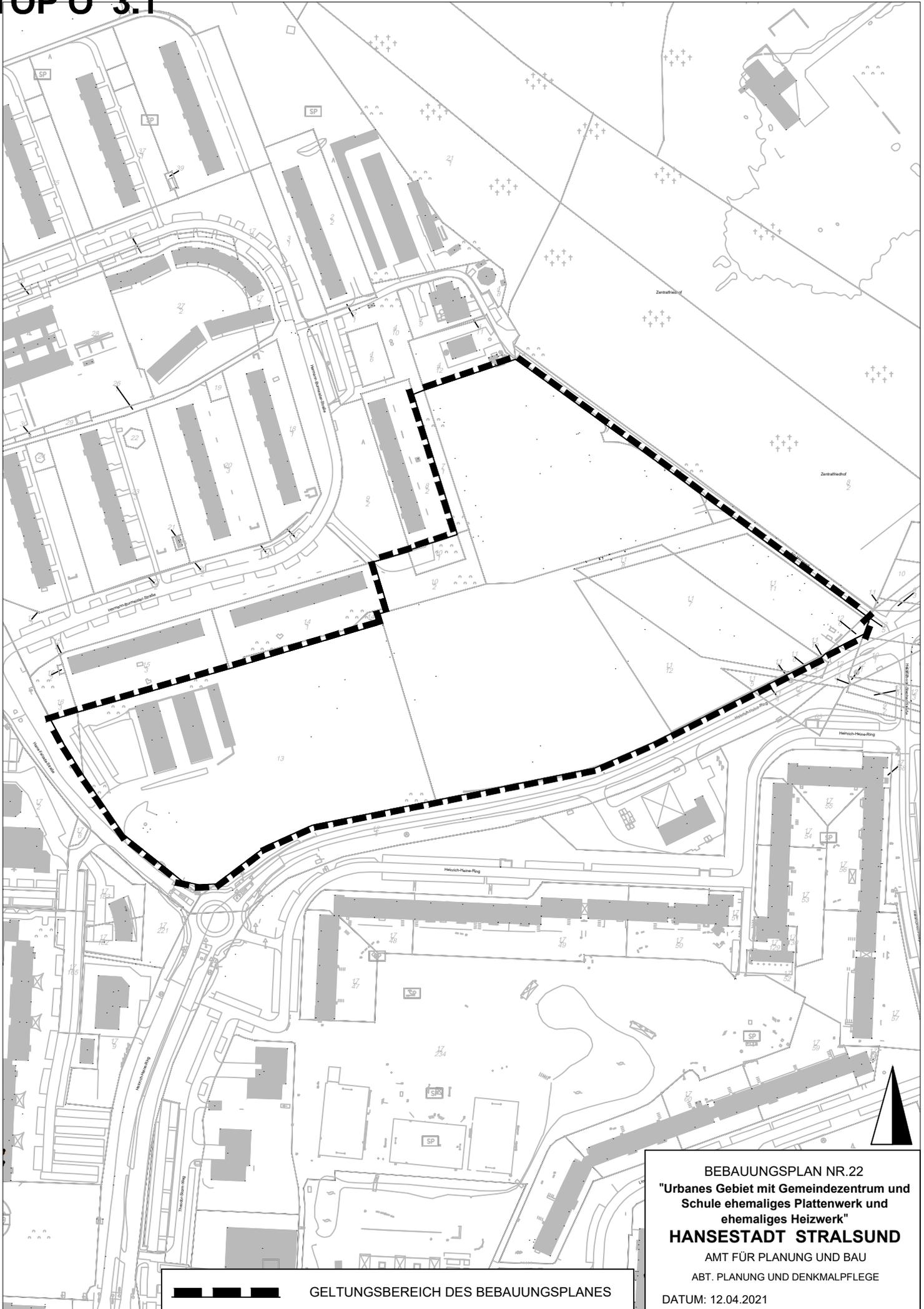
Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage B22-Lageplan

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

BEBAUUNGSPLAN NR.22  
"Urbanes Gebiet mit Gemeindezentrum und  
Schule ehemaliges Plattenwerk und  
ehemaliges Heizwerk"  
**HANSESTADT STRALSUND**  
AMT FÜR PLANUNG UND BAU  
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE  
DATUM: 12.04.2021

## **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	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
OB-Beratung	19.04.2021	

### 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

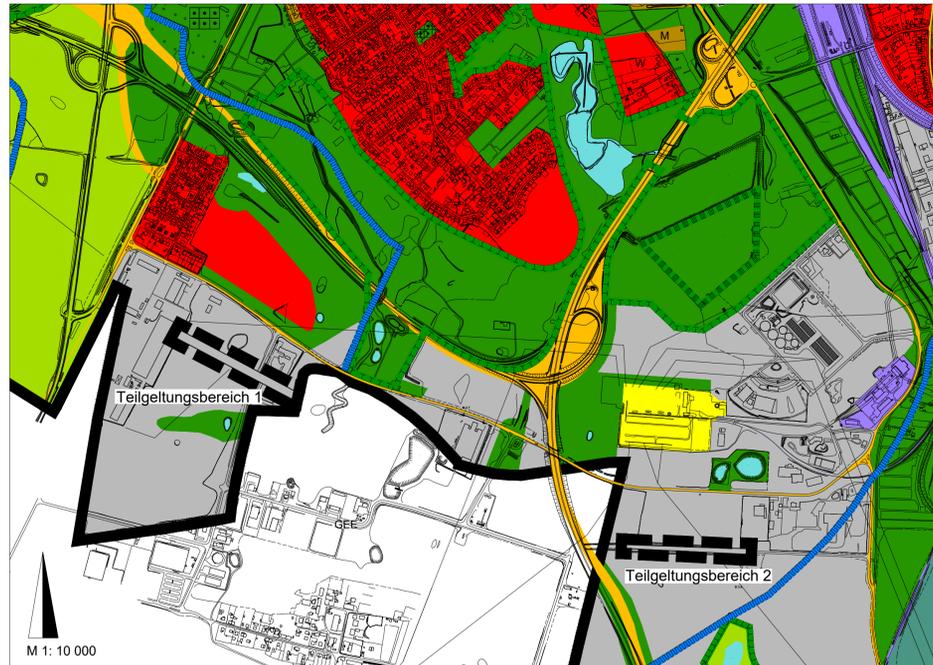
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1 Entwurf 2. Ergänzung FNP

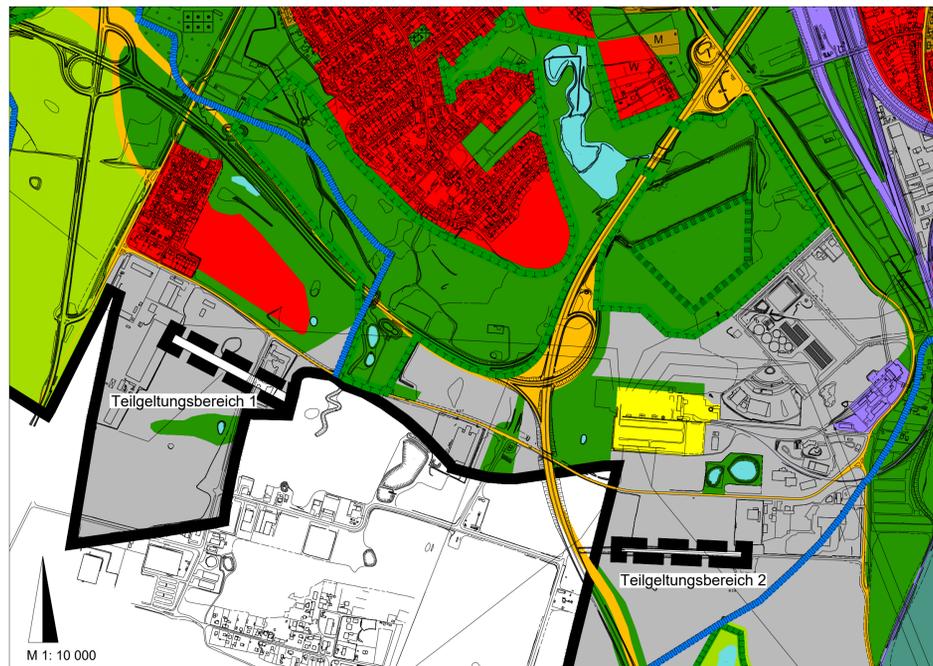
Anlage 2 Begründung Entwurf 2. Erg. FNP

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

# 2. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND UM DIE WEISSFLÄCHEN IM STADTGEBIET LÜSSOWER BERG



Neu **2. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**



Alt **AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER  
HANSESTADT STRALSUND, RECHTSWIRKSAM SEIT 12.08.1999**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.12.1990,  
ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 4. MAI 2017 (BGBl. I S. 1057)

**G** GEWERBLICHE BAUFLÄCHE  
(§ 1 ABS. 1 NR. 3 BAUNVO)

**—** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DER 2. ERGÄNZUNG

## VERFAHRENSVERMERKE

Die 2. Ergänzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. ...am .....erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am .....den Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ... vom .....ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter [www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung](http://www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung) und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einzusehen.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.  
Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.
7. Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung, wurde am ..... durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund festgestellt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss zum Genehmigungsbescheid vom ..... erfüllt.  
Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... bestätigt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

10. Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .....im Amtsblatt Nr. ....ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist aus die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.

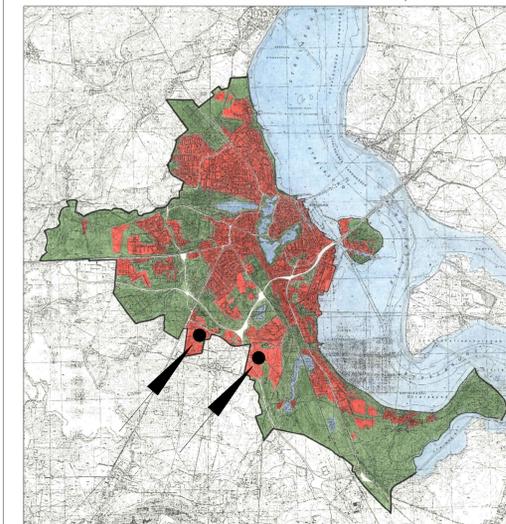
Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des ..... rechtswirksam geworden.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

## 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg

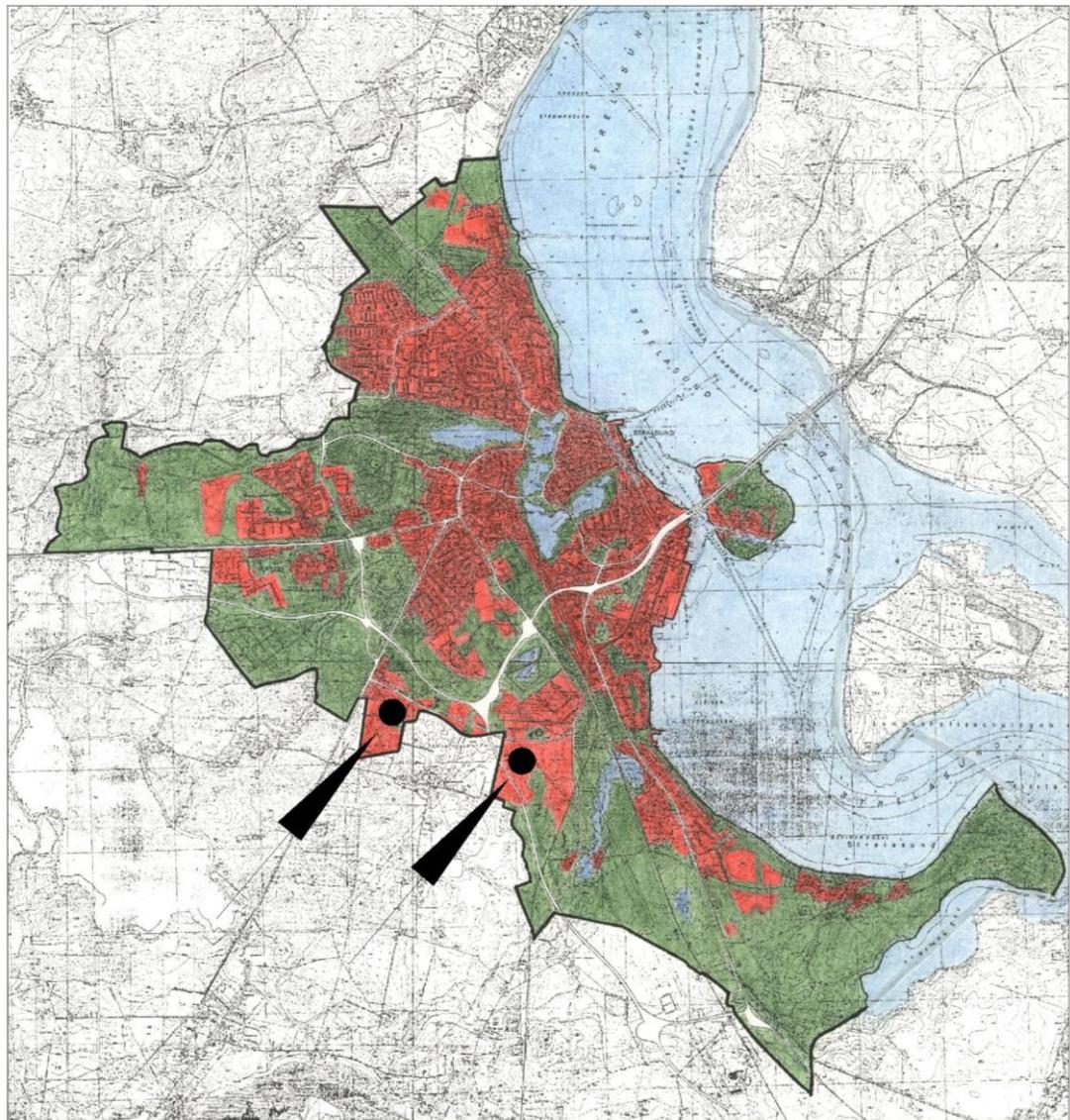
Entwurf, Stand März 2021



Hansestadt  Stralsund

## 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg  
Begründung zum Entwurf, Stand März 2021



## Inhalt

1	Anlass.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3	Verfahren .....	4
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Vorgaben der Raumordnung .....	4
2.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	5
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) .....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	6
2.3	Inhalt des Landschaftsplanes .....	6
2.4	Klimaschutz.....	6
2.5	Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen.....	7
3	Städtebauliche Ausgangssituation .....	7
3.1	Umgebung des Plangebietes .....	7
3.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	7
3.3	Planungsrechtliche Situation .....	7
3.4	Erschließung .....	8
3.5	Natur und Landschaft.....	8
3.6	Immissionen .....	9
3.7	Baugrund und Altlasten .....	9
4	Inhalt des Planes .....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Immissionsschutz.....	10
4.3	Erschließung .....	10
4.4	Städtebauliche Vergleichswerte .....	10
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	11
5.1	Zusammenfassung.....	11
5.2	Private Belange.....	11
5.3	Umweltrelevante Belange .....	11
6	Verfahrensablauf .....	15
7	Rechtsgrundlagen .....	15

## **1 Anlass**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

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 betroffenen Teilflächen im Stadtgebiet sind 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.

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 unter anderem die Planung für das ursprünglich geplante Industrieanschlussgleis in ihrem Gemeindegebiet aufgegeben. Auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund wurde durch die Errichtung der Werkstatt für Behinderte 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 hafenaffinem Gewerbe. Daher sollen u. a. mit dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Gewerbeansiedlungen geschaffen werden.

Ziel des Ergänzungsverfahrens ist damit auch die Anpassung der bislang freigehaltenen Flächen des Flächennutzungsplans an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.7 und weiterer gewerblich orientierter Bebauungspläne.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

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.

### **1.3 Verfahren**

Ein Ausnehmen von Flächen und sonstigen Darstellungen durch die Gemeinde ist nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Die darzustellenden Grundzüge werden nicht berührt, wenn der Flächennutzungsplan auch ohne die ausgenommenen Darstellungen ein tragfähiges Bodennutzungskonzept für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets als Ganzes enthält (BVerwG, U. v. 18.08.2005, 4 C 13.04, BVerwGE 124, 132 [137 f.]). Das setzt voraus, dass die ausgenommenen Flächen in den möglichen Nutzungen oder die ausgenommenen sonstigen Darstellungen nicht von zentraler Bedeutung für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinde sind. Mit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch Bescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 08.05.1998 (Az. 230a-512.111-05.000) bestätigte die höhere Verwaltungsbehörde, dass die beiden Weißflächen nicht die Grundzüge der Planung berühren. Demnach kann die Ergänzung gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen (dazu auch Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 5 BauGB, Rn. 17).

Ausschlussgründe nach § 13 Abs.1 BauGB liegen nicht vor. Die Flächennutzungsplanergänzung begründet kein unmittelbares Baurecht, vielmehr ist dafür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Daher wird mit der Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Aufgrund der räumlichen Entfernung von etwa 2 km zum Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Erhaltungszwecke von europäischen Schutzgebieten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu berücksichtigen sind. Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich mit der Biogasanlage der Stadtwerke Stralsund etwa 1 km nördlich des Teilgeltungsbereiches 2. Auch werden mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant, die bei der Anwendung des Trennungsgrundsatzes zu berücksichtigen wären.

## **2 Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Vorgaben der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Flächennutzungsplanergänzung das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

### **2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze für die Flächennutzungsplanergänzung relevant:

#### Grundsatz 3.2 (6)

*„Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.“*

Durch die zusätzliche Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen wird der Grundsatz berücksichtigt.

#### Grundsatz 4.3.1 (1)

*„Die Standortoffensive zur Schaffung attraktiver großer zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen als Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik soll fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen insbesondere die spezifischen Anforderungen der Ostseehäfen Rostock, Sassnitz-Mukran, Stralsund und Wismar berücksichtigt werden.“*

Die Planung ermöglicht es, die bislang nicht überplanten „Lücken“ zwischen den großflächigen, zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes zu schließen. Durch die Nähe zum Frankenhafen ist der Bereich insbesondere auch für die Ansiedlung von hafenauffinem Gewerbe geeignet. Damit entspricht die Ergänzung dem o. g. Grundsatz.

### **2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Grundsätze des RREP relevant:

#### Grundsatz 3.2.1 (1)

*„Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.“*

Die Planung trägt dazu bei, die wirtschaftliche Entwicklung des Teileroberzentrums Stralsund zu stärken.

#### Grundsatz 4.1 (5)

*„Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.“*

Durch die Ausweisung der Hansestadt Stralsund als zentraler Ort und die geplante Darstellung von gewerblichen Bauflächen wird der Grundsatz berücksichtigt.

#### Grundsatz 4.1 (9)

*„Bei größeren Baulandausweisungen ist eine Kooperation benachbarter Gemeinden anzustreben. Insbesondere bei der Ausweisung und Nutzung von Gewerbegebieten soll eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit zwischen Gemeinden erfolgen.“*

Bei den dargestellten Bauflächen handelt es sich um einen interkommunalen Gewerbestandort gemeinsam mit der angrenzenden Gemeinde Wendorf. Dem Grundsatz wird daher gefolgt.

#### Ziel 4.3.1 (1)

*„Neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen sind vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zu lenken. Vor allem das gemeinsame Oberzentrum Stralsund und Greifswald, die Mittelzentren [...] sind als regional bedeutsame Gewerbe- und Industriestandorte zu entwickeln und zu erhalten.“*

Durch die Ausweisung der Hansestadt Stralsund als Teiloberzentrum wird der Grundsatz beachtet. Die Ergänzungsflächen sind Teil des interkommunalen Gewerbegebietes und äußerlich bereits erschlossen.

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zielen insbesondere auf die Stärkung des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald als regional und überregional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort. Diesem Ziel wird mit der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes entsprochen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Die beiden Teilgeltungsbereichsflächen sind von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ausgenommen. Angrenzend an die Weißflächen sind in der Ursprungsplanung gewerbliche Bauflächen dargestellt, die vereinzelt durch Grünflächen und kleinere Wasserflächen unterbrochen werden. Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan kommt der Entwicklung des Industriegebietes Stralsund/Lüdershagen eine besondere Bedeutung zu. Das Gebiet wurde gemeinsam mit der Nachbargemeinde Wendorf geplant und war für den schienenseitigen Anschluss vorbereitet. Es stellt die größte zusammenhängende neue gewerbliche Baufläche im Stadtgebiet dar.

## **2.3 Inhalt des Landschaftsplanes**

Der Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund von 1996 stellt den Lüssower Berg als Bauflächen mit vereinzelt Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung und waldartigen Gehölzstrukturen dar. Die beiden Ergänzungsflächen sind Bestandteil der größeren, zusammenhängenden Bauflächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungsflächen festgestellt sind. Die Planung entspricht damit den Darstellungen des Landschaftsplanes.

## **2.4 Klimaschutz**

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 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage hierfür dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen für das vorliegende Bau-

leitplanverfahren aufgrund der übergeordneten Konzeption des Flächennutzungsplanes keine Maßnahme unmittelbare Anwendung finden kann.

## **2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen**

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich anteilig auf landwirtschaftlich genutzter Fläche. Wertgebende Böden mit einer Wertzahl > 50 gemäß dem Ziel 4.5 (2) des LEP M-V sind nicht betroffen. Angrenzend an die Weißfläche sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt. Um große, zusammenhängende Bauflächen im Sinne der landesplanerischen Zielstellung zur Verfügung zu stellen, ist eine Inanspruchnahme von Ackerflächen zwingend erforderlich, da die großen Flächenbedarfe auch unter immissionschutzrechtlichen Aspekten nur am Stadtrand untergebracht werden können. Gleichwertige Innenentwicklungspotenziale sind in dieser Größenordnung nicht vorhanden. Die Darstellung der Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft wäre daher bereits aufgrund der angrenzenden gewerblichen Bauflächendarstellungen nicht zielführend.

## **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **3.1 Umgebung des Plangebietes**

Die Umgebung der beiden Teilflächen ist geprägt durch das gewerblich genutzte Umfeld bzw. durch die bis zur Ausnutzung der gewerblichen Bauflächenpotenziale befristete landwirtschaftliche Nutzung. Nördlich der beiden Ergänzungsflächen verläuft die Koppelstraße, welche im Flächennutzungsplan als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Die beiden Bereiche werden durch die Stadtgrenze und die in dem Abschnitt außerhalb des Stadtgebiets verlaufende Ortsumgehung voneinander getrennt.

### **3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes**

#### Teilgeltungsbereich 1:

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bestehende Nutzungen sind die Albert-Schweitzer-Straße und das Betriebsgelände der Stralsunder Werkstätten im Osten des Ergänzungsbereiches. Im westlichen Bereich ragt anteilig das gewerblich genutzte Grundstück Koppelstraße 37 in den Geltungsbereich hinein.

#### Teilgeltungsbereich 2:

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst das westliche Ende der Hufelandstraße, bevor diese vor der Ortsumgehung als Sackgasse endet. Neben der asphaltierten Fahrbahn befindet sich auch der straßenbegleitende Grünstreifen zumindest anteilig innerhalb des Ergänzungsbereiches. Der Ergänzungsbereich wird gequert durch die 220 kV-Freileitung Lubmin-Lüdershagen.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die Flächen sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung kann daher nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ der Hansestadt Stralsund, welcher sich derzeit in der Entwurfserarbeitung befindet. Die Rechtskraft ist voraussichtlich Ende des Jahres 2021 zu erwarten.

Für den Teilgeltungsbereich 2 und die daran angrenzenden Flächen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund in ihrer Sitzung am 7.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Innovationspark Hansestadt Stralsund, Hufelandstraße“ gefasst. Nach dem Rückzug des Vorhabenträgers wurden jedoch keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt. Damit ist das konkrete Vorhaben, das an diesem Standort umgesetzt werden soll, derzeit offen.

### 3.4 Erschließung

Beide Teilgeltungsbereiche befinden sich innerhalb des zu entwickelnden Gewerbe- und Industriegebietes Stralsund/Lüdershagen. Die wesentliche Erschließung wurde bis Mitte der 1990er Jahren in Vorbereitung auf die gewerbliche Entwicklung hergestellt. Die verkehrliche Anbindung ist mit der Errichtung der Koppelstraße, der Hufelandstraße, der Albert-Schweitzer-Straße, der Agnes-Blum-Straße und der Karoline-Herschel-Straße gesichert. Auch die weitere technische Erschließung ist mit der Verlegung der entsprechenden Versorgungsleitungen und der Errichtung von Regenrückhaltebecken im Wesentlichen abgeschlossen.

### 3.5 Natur und Landschaft

Das Stadtgebiet Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ - 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet.



**Abbildung 1:** Geschützte Biotope im Umfeld der Planung.

Die Ergänzungsbereiche selbst sind anthropogen verändert und dadurch vergleichsweise wenig wertgebend. Im Umfeld der Ergänzungsflächen befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Inwieweit diese zukünftig mittelbar beeinträchtigt werden, ist auf der Bebauungsebene vorhabenkonkret zu ermitteln. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7 sieht den Erhalt des Feuchtbiotopes südlich des Teilgeltungsbereiches 1 und den Wegfall des Feucht-

biotops nördlich der Teilfläche vor. Mögliche Ausnahmen vom Biotopschutz sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beantragen.

Ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen ist, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben auf vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie ausgelöst werden. Sofern Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen in Betracht kommen, gilt es deren Durchführbarkeit zu prüfen. Schließlich ist im Bebauungsplan zu ermitteln, ob Ausnahmen nach § 45 BNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht gewährt werden können.

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3.7 erstellt wird, werden die zu erwartenden Wirkfaktoren des Bebauungsplans ermittelt und in Bezug auf die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigungen der potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie analysiert. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist angrenzend an den Teilgeltungsbereich 1 ein Vorkommen der Feldlerche, der Klappergrasmücke, der Mönchsgrasmücke und der Kohlmeise bekannt. Über eventuelle Maßnahmen ist im Bebauungsplan zu entscheiden.

### **3.6 Immissionen**

Auf beide Ergänzungsbereiche wirken akustische Immissionen durch angrenzende Gewerbebetriebe und überörtlich bedeutsame Straßen ein. Weitere Immissionen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung. Die konkrete Immissionsbelastung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu bewerten.

### **3.7 Baugrund und Altlasten**

Im Vorfeld der Erschließung des im Bereich des Stralsunder Stadtgebiets liegenden Teils des Industrie- und Gewerbegebiets Stralsund/Lüdershagen wurde im Jahr 1991 ein Baugrundgutachten erstellt, deren Ergebnisse grundsätzlich auch für die Ergänzungsflächen aussagefähig sind. Ziel der Baugrunduntersuchung war die Prüfung der Bebaubarkeit des Geländes und die Feststellung von Baugrundschwächezonen.

Der Baugrund des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes besteht größtenteils aus tragfähigem Geschiebelehm und -mergel mit stellenweise zwischengelagerten Sandschichten und -adern. Letztere sind, lokal unterschiedlich, zeitweise wasserführend. Decksande treten über dem Geschiebemergel nur untergeordnet auf. Dieser tragfähige Baugrund wird jedoch örtlich durch Senken und Sölle beeinträchtigt, in denen bis zu 5 m mächtige Torfe und Mud- den festgestellt wurden. Diese organogenen Schichten sind extrem gering belastbar und sollten möglichst nicht bebaut werden. In den Senken ist ein hoher Grundwasserstand festzustellen, teilweise tritt Oberflächenwasser auf. Außerhalb der Senken ist das Schichtenwasser der Sandadern des Geschiebemergels für den Wasserstand bestimmend. Es ist erforderlich, durch bauwerksbezogene Baugrunduntersuchungen die vorliegende, flächenbezogene Untersuchung im Projektstadium der geplanten Einzelbauwerke zu ergänzen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Ergänzungsbereich keine Altlasten.

## **4 Inhalt des Planes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Beide Flächen sollen erstmalig mit Darstellungen der Art der baulichen Nutzung in den wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund aufgenommen werden. Den angrenzenden Flächendarstellungen folgend, sollen die Teilbereiche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Flächen nehmen am gesamten Gewerbe- und Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen teil, das gemeinsam von der Hansestadt Stralsund und den Gemeinden Wendorf und Lüssow geplant, erschlossen und in Teilen bereits realisiert wurde. Mit der Darstellung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von Gewerbe- und/oder Industriegebieten auf der Bebauungsplanebene geschaffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Art der baulichen Nutzung dann weiter qualifiziert.

Eine anderweitige Darstellung ist aufgrund der angrenzenden Flächennutzungen und der Darstellungssystematik des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht zielführend. Bei der jeweils anteilig einbezogenen Hufelandstraße und der Albert-Schweitzer-Straße handelt es sich um keine örtlich oder überörtlich bedeutsamen Verkehrswege, die im Flächennutzungsplan als solche darzustellen wären. Die potenzielle Festsetzung von Puffer-, Verkehrs- oder Ausgleichsgrün kann im Bebauungsplan konkretisiert werden und rechtfertigt keine andere Flächendarstellung.

### **4.2 Immissionsschutz**

Aufgrund der Darstellung als gewerbliche Baufläche ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht davon auszugehen, dass die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen vorbereitet wird. Daher sind keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich. Zum Schutz angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen (bspw. Wohngebäude in der weiteren Umgebung) ist auf der Ebene des Bebauungsplanes die Erforderlichkeit der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten zu prüfen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7 enthält eine entsprechende Festsetzung.

### **4.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über das bereits hergestellte öffentliche Straßennetz gesichert. Alle zur Versorgung des geplanten Gewerbegebiets erforderlichen Medien sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Die technische Versorgung der Grundstücke im Ergänzungsbereich ist damit grundsätzlich durch Anschluss an das vor Ort vorhandene Netz möglich.

### **4.4 Städtebauliche Vergleichswerte**

Teilgeltungsbereich 1	1,17 ha
Teilgeltungsbereich 2	0,56 ha
<hr/>	
Größe des Ergänzungsbereiches insg.	1,73 ha
Summe der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen	1,73 ha

## 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 5.1 Zusammenfassung

Die Planung trägt dazu bei, den Wirtschaftsstandort Stralsund und damit das Teilerzentrum der Planungsregion in seinen zentralörtlichen Funktionen zu stärken. Demzufolge ist den Belangen der Wirtschaft ein besonderes Gewicht beizumessen. Dieses erfordert die Bereitstellung auch großer zusammenhängenden Flächenpotenziale für Wirtschaftsansiedlungen, die im Stadtgebiet an keinem anderen Standort vorhanden sind.

Anderweitige Flächendarstellungen sind aufgrund der im wirksamen Flächennutzungsplan angrenzend dargestellten gewerblichen Bauflächen nicht zielführend.

### 5.2 Private Belange

Die in der weiteren Entfernung zu den Ergänzungsflächen gelegene Wohnbebauung ist als schutzbedürftige Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Darstellung der Weißflächen als Gewerbliche Bauflächen erzeugt diesbezüglich keine neue oder erstmalige Betroffenheit. Deshalb muss auf der Ebene des Bebauungsplanes eine vorhabenspezifische immissionsschutzrechtliche Bewertung erfolgen.

Für den Teilgeltungsbereich 1 sind außerdem die Belange des Landwirtes als Flächenpächter zu berücksichtigen. Da mit der Flächennutzungsplanergänzung jedoch kein direkter Flächenentzug verbunden ist und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, überwiegt hier die überregionale wirtschaftliche Bedeutung des Gewerbestandes gemäß der landesplanerischen Zielstellung gegenüber den Belangen der Landwirtschaft.

### 5.3 Umweltrelevante Belange

Die Aufstellung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes für die beiden Teilflächen nicht zu erkennen. Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft und die etwaigen mittelbaren Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und ausgeglichen. Im nachgelagerten Bauleitplanverfahren erfolgt ebenfalls die artenschutzrechtliche Untersuchung. Im Bebauungsplan können außerdem Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabenspezifisch festgesetzt werden. Dies beinhaltet auch mögliche Maßnahmen des Immissionsschutzes.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der folgenden Tabelle kurz zusammengefasst.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
Fläche	Die Flächen im Teilgeltungsbereich 1 werden derzeit vorwiegend landwirtschaftlich, teilweise aber bereits ge-	-

	<p>werblich genutzt. Die Fläche im Teilgeltungsbereich 2 ist mit der Hufelandstraße bereits weitgehend als Verkehrsfläche versiegelt. Aufgrund der geringen zusätzlichen Bauflächenausweisung, mit der nur Weißflächen innerhalb bereits bestätigter Bauflächen aufgefüllt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>	
Boden	<p>Die Planung umfasst vorbeeinträchtigte und durch Bodenveränderung geprägte Flächen. Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z. B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit kultur-/naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte) sind nicht betroffen. Es sind keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden.</p>	-
Wasser	<p><u>Grundwasser</u>                  Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Lüssow.</p> <p><u>Oberflächenwasser</u>                  Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung sind im Ergänzungsbe-                  reich nicht vorhanden.</p> <p>Die Niederschlagswasserentsorgung wird im Bebauungsplan geklärt. Für den Teilbereich 2 und baulich genutzten Flächen im Teilgeltungsbereich 1 ist aufgrund der bestehenden Nutzung von keiner wesentlichen Veränderung auszugehen.                  Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht erheblich verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht abzusehen.</p>	-
Klima / Luft	<p>Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung) sind nicht betroffen. Das Klima im Stadtgebiet unterliegt aufgrund der Nähe zum Strelasund und zur Ostsee einem dominierenden maritimen Einfluss.</p> <p>Es sind keine erheblichen Emissionen und keine damit einhergehenden</p>	-

	Veränderungen des Klimas absehbar. Eine Wahrscheinlichkeit von klimatischen Beeinträchtigungen ist vorhabenbedingt nicht gegeben	
Anpassung an den Klimawandel	Projektbezogene Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht erkennbar, auch keine mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter (z. B. Lagerung von Giftstoffen, Überschwemmung, ...). Klimawandelinduzierte Risiken wie Hochwasser werden durch die Planung nicht befördert. Die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden werden nicht durch extreme Strahlungssituationen oder Hitzestress beeinträchtigt.	-
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	Der Teilgeltungsbereich 1 ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die bestehenden baulichen Nutzungen geprägt. Auch beim Teilgeltungsbereich 2 handelt es sich mit der Hufelandstraße um keinen ungestörten Naturraum. Die Flächen weisen im Landschaftsraum keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion bzw. als Habitat wertgebender Arten auf. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Es werden keine Trennwirkungen im Biotopverbund verursacht. Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Arten erfolgt im Bebauungsverfahren.	-
Landschaft	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaftselemente oder Landschaftsteile sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Die Ergänzungsflächen befinden sich in einem stark gewerblich geprägten Umfeld, das Landschaftsbild wird durch die Einbeziehung der Fläche in die umliegende gewerbliche Baufläche nicht erheblich verändert bzw. beeinträchtigt. Sichtbeziehungen wertgebender baulicher Ensembles oder Landschaftsparke sind nicht betroffen.	-
Kultur- und Sachgüter	In den Ergänzungsbereichen sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.	-
Abfallerzeugung	Das Vorhandensein schadstoffbelasteter Erdstoffe ist derzeit nicht absehbar. Der während der Bau- und	-

2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Weißflächen im Stadtgebiet Lüssower Berg  
Begründung Entwurf, Stand März 2021

	der Betriebsphase anfallende Abfall wird fachgerecht entsorgt.	
Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Durch die bestehenden bzw. vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld ist bereits eine Emissionsvorbelastung zu erwarten. Die Einhaltung der Grenzwerte nach der TA-Lärm ist auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Die potenzielle Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln.</p>	-
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	<p>Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist keine Betroffenheit aufgrund der verwendeten Stoffe und Technologien, keine Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des WHG, Gefahrgüter i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen zu erwarten.</p> <p>Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich mit der Biogasanlage der Stadtwerke Stralsund etwa 1 km nördlich des Teilgeltungsbereiches 2. Da mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant werden, ist unabhängig von der räumlichen Entfernung derzeit von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.</p>	-
Risiken für die menschliche Gesundheit	Eine Beeinträchtigung für die menschliche Gesundheit ist durch die Zuordnung der beiden Weißflächen zu den umliegenden gewerblichen Bauflächen im Rahmen der Ergänzung nicht abzusehen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu prüfen und ggf. festzulegen.	-
Zusammenfassung / Gesamteinschätzung erheblicher Umwelteinwirkungen	Es wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.	

\* - bedeutet unerheblich, eine festgestellte Erheblichkeit würde mit + gekennzeichnet.

## 6 Verfahrensablauf

- Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vor. 20.05.2021
- Öffentliche Auslegung Vor. 3. Quartal 21
- 2. Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange Vor. 3. Quartal 21
- Feststellungsbeschluss, Genehmigung Vor. 4. Quartal 21

## 7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hansestadt Stralsund, den.....

Amt für Planung und Bau  
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert  
Abteilungsleiterin