

**Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 der Hansestadt Stralsund  
"Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee  
84- 85"**

**Aufstellungsbeschluss**

Federführung:	Senator und 1. Stellvertreter des OB und Leiter Amt 60	Datum:	10.01.2014
Bearbeiter:	Herr Dieter Hartlieb Herr Ekkehard Wohlgemuth Frau Swanhild Kluge		

Beratungsfolge	Termin	
Bürgerschaft	23.01.2014	

**Sachverhalt:**

**a) Problem**

In Stralsund ist die Störtebeker Braumanufaktur GmbH als eins der erfolgreichsten Mittelstandsunternehmen bekannt. In der Brauerei sind z. Zt. etwa 280 Arbeitnehmer beschäftigt. Anfang Dezember 2013 hat die Geschäftsführung, vertreten durch Herrn Jürgen Nordmann, den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Auf Grund der positiven Entwicklung im Vertrieb möchte das Unternehmen die Produktionskapazität erweitern. Geplant ist ein neues Abfüll-, Verpackungs-, Lager- und Verladezentrum in einer ca. 10 000 m<sup>2</sup> großen Halle. Auf dem derzeitigen Betriebsgelände sind die Flächen am Standort Greifswalder Chaussee ausgeschöpft. Nur in östliche Richtung ist noch eine Entwicklung möglich.

Für diese Erweiterung sollen Flächen der östlich angrenzende Kleingartenanlage "Frankenweide" in Anspruch genommen werden. Für die neue Halle wird gut die Hälfte der Gärten benötigt. Auf einer außerordentlichen Vollversammlung des Kleingartenvereins am 30.11.2013 wurde die Auflösung des gesamten Vereins mehrheitlich beschlossen. Damit wäre auch ein weiterer Flächenzuwachs gesichert. Die Braumanufaktur ist bereit, die gesamte Fläche der Gartenanlage zu übernehmen, und wird auf Grundlage einer Schätzung die Kleingärtner entschädigen.

Nach den Plänen der Braumanufaktur sollen in die bestehende Abfüllhalle eine Entalkoholisierungsanlage integriert und in die Logistikhalle neue Geschäftsfelder, wie Web-Shop, Inventarlager u. ä. untergebracht werden. Außerdem ist eine Energie- sowie eine Wasseraufbereitung vorgesehen. Insgesamt sind mit Um- und Ausbau Investitionen in Höhe von 14 Millionen € im von Zeitraum 2014 bis 2017 vorgesehen. Damit will die Braumanufaktur zeitnah auf die geänderte Nachfrage der Verbraucher reagieren. Mit Inbetriebnahme der neuen Anlagen rechnet man mit 15 zusätzlichen Arbeitsplätzen.

## **b) Lösungsvorschlag**

Die geplante Erweiterung der Braumanufaktur entspricht den Planungszielen der Stadt, da dadurch die heimische Wirtschaft gestärkt und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Straßenseitig soll der neue Komplex an die Straße Franzeshöhe angeschlossen werden. Im Zusammenhang mit dem neuen Gleisanschluss für den Frankenhafen soll Mitte 2014 mit dem Kreisel an der Greifswalder Chaussee und dem Ausbau der Straße Franzeshöhe begonnen werden, so dass eine bedarfsgerechte Anbindung für die neue Halle zur Verfügung gestellt werden kann.

Planungsrechtlich ist die neue Halle in der rückwärtigen Lage nach § 34 BauGB nicht zulässig, weil sie außerhalb des Bebauungszusammenhangs in der z. Zt. noch gärtnerisch genutzten Fläche liegt. Es ist deshalb ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist für dieses konkrete Vorhaben das geeignete Verfahren. Die notwendigen Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabensträgers bzw. der Stadt. Der Vorhabensträger ist in der Lage die Investition von voraussichtlich 14 Millionen € zu tätigen. Die Kleingärten der betroffenen Anlage "Frankenweide" werden aufgelöst. Von der Stadt sind die Gärten fristgerecht zu kündigen und das Areal an den Vorhabensträger zu verkaufen. Im Durchführungsvertrag wird der Zeitrahmen für die Realisierung vereinbart.

Für den Bebauungsplan kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung zur Anwendung kommen. Das Areal liegt im bebauten Stadtbereich, die Größe der geplanten Grundfläche wird weniger als 20 000 m<sup>2</sup> betragen, das Vorhaben selbst unterliegt nicht der Prüfpflicht nach UVPG und es ist davon auszugehen, dass keine FFH- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet als Grünfläche (Dauerkleingärten) dar. Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP abweichen. Der FNP muss entsprechend berichtigt werden.

## **c) Alternativen**

Da die Erweiterungsfläche außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt, z. Zt. noch eine gärtnerische Nutzung erfolgt, besteht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses konkrete Vorhaben keine Alternative, wenn den Erweiterungsplänen der Brauerei gefolgt werden soll.

## **d) Kosten**

Der Vorhabensträger, die Störtebeker Braumanufaktur GmbH, trägt die Kosten für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der dafür erforderlichen Fachplanungsleistungen. Der städtebauliche Vertrag zur Finanzierung der Planungsleistungen ist vorbereitet und wird in Kürze geschlossen. Vor Abschluss des Planverfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt vereinbart. In diesem ist festzulegen, dass der Vorhabensträger die Kosten für die Realisierung des Vorhabens und für ggf. erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie Ersatzmaßnahmen trägt.

### **e) Beschlussempfehlung**

1. Für das im Stadtteil Frankensiedlung gelegene Gebiet östlich der Störtebeker Braumanufaktur , soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Das Gebiet ist ca. 3,6 ha groß und umfasst die Flurstücke 11/3, 12/3, 14/3 (anteilig), 15/5 (anteilig), 16/1 (anteilig), 18/1, 18/2, 19, 20 (anteilig), der Flur 40, Gemarkung Stralsund. Es wird im Norden durch die Franzeshöhe, im Osten durch den Bergener Weg, im Süden und Westen durch Flächen der Störtebeker Braumanufaktur GmbH begrenzt.

2. Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:  
Durch Erweiterung der Produktionsfläche soll die Brauerei an der Greifwalder Chaussee als wettbewerbsfähiger Standort gesichert und gestärkt werden.

3. Da es sich um eine Maßnahme zur Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### **f) Terminstellung/Zuständigkeit**

Öffentliche Bekanntmachung:       frühestens ein Monat nach dem Aufstellungsbeschluss  
Zuständig:     Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

### **g) Anlage**

1. Auszug aus der Stadtkarte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches.

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow