

**Titel: Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1
"Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen"**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	01.03.2022
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	07.03.2022	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	24.03.2022	
Bürgerschaft	07.04.2022	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen“ mit einer Größe von ca. 29,5 ha trat am 22.03.1993 in Kraft. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Baufeldern für Industriegebiete einschließlich der dazugehörigen Erschließungsstraßen. In der Vergangenheit wurde das Gebiet erschlossen und folgende Firmen haben sich hier u.a. angesiedelt: die SWS Natur GmbH, die Rügen Recycling & Tiefbau GmbH, die Sundische Ausbau-Gesellschaft mbH, die Ostsee-Service-Gesellschaft-Nord GmbH, die Zoomastar GmbH, die Schurig Baugeschäft GmbH und die Deutsche Bahn Energie GmbH. Darüber hinaus gibt es einzelne Bereiche, in denen bisher keine Ansiedlung stattgefunden hat.

Die SWS Natur GmbH als eine Tochter der SWS Stadtwerke Stralsund plant auf dem Gelände der Biogasanlage (BGA) am Umspannwerk den Ausbau der Erzeugungskapazitäten sowie die Optimierung der bestehenden Anlagen hinsichtlich CO₂-Ausstoß, Abwärmenutzung zur Versorgung der Tribseer Vorstadt und externen Strombedarf. Hierzu sind folgende Projekte angedacht:

1. Kapazitätserhöhung der Biogaserzeugungs- und Aufbereitungsanlage (BGAA) um ca. 50 %; u.a. durch Schaffung zusätzlicher Silolagerkapazität
2. Erweiterung der BGAA um eine CO₂-Verflüssigungsanlage
3. Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage 300 kWp auf dem Gelände der BGA zur Reduzierung des externen Strombedarfs
4. Errichtung einer Holzhackschnitzelverbrennungsanlage als Ergänzung zur Nutzung der Abwärme der BGA und Versorgung der Tribseer Vorstadt mit „grüner Wärme“.

Zur Umsetzung dieser Projekte sind weitere Flächen im Umkreis der Biogasanlage zu arrondieren. Dies soll im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 erfolgen.

Die Änderung umfasst die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.1. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 12 ha befindet sich im Stadtgebiet Lüssower

Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile folgender Flurstücke: 23/12, 24/2, 24/11, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/12, 26/1, 26/3, 27/1, 27/2, 27/4, 28/1, 28/2, 28/3, 28/5, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/6, 30/1, 30/2, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2, 32/4, 33/1, 35/1, 35/2, 35/4, 35/6, 35/9, 35/10, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 37/1, 37/2, 37/3, 38/3, 38/7, 38/8, 39/1, 39/2, 39/4, 40/1, 40/2, 40/4, 40/5, 41/1, 41/8, 41/9, 41/10, 42/5, 42/6, 42/7, 43/4, 43/5, 43/6, 43/8, 47/3, 47/4, 47/7, 47/8, 48/1, 48/7, 48/10, 48/11, 48/15, 48/16, 48/17, 48/18, 48/19, 49/3, 49/6, 49/7, 49/8, 50/2 der Flur 43, Gemarkung Stralsund.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch die Straße Am Hohen Graben
- im Süden, Westen und Norden durch die Straße Am Umspannwerk.

Lösungsvorschlag:

Die geplanten Projekte der SWS Natur GmbH leisten einen Beitrag zur Nachhaltigkeit, Klimaneutralität und zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund. Zur Realisierung dieser Projekte ist die Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.1 erforderlich. Unter Wahrung des Gebietscharakters sind gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3.1 im Änderungsbereich folgende grundsätzliche Anpassungen notwendig:

Die Bauflächen sind entsprechend den geplanten Projekten neu zu ordnen und die Straßenverkehrsflächen anzupassen. Die mittig durch das Plangebiet führende Straße Am Umspannwerk, die bereits heute nicht mehr als öffentliche Straße nutzbar ist, soll entfallen. Weiterhin sollen zwei für den Naturschutz dinglich gesicherte Flächen in den B-Plan aufgenommen werden. Diese Flächen dienen dem Ausgleich der durch die Umsetzung der Biogasanlage in Anspruch genommenen geschützten Biotope. Dabei umfasst die Ausgleichsmaßnahme 1 -Initialisierung der natürlichen Sukzession auf einer Ackerbrache- eine Größe von ca. 5.500 m² und die Ausgleichsmaßnahme 2 -Sicherung und Initialisierung der natürlichen Sukzession in einem Feuchtgebiet- eine Größe von 9.000 m². Darüber hinaus wurden zur Sicherung des gesetzlichen Artenschutzes zwei Maßnahmen erforderlich: S1 Sperrung der östlichen Straße Am Umspannwerk für den Durchgangsverkehr (s. zuvor) und S2 Sicherung eines 5 m breiten Korridors im nördlichen Bereich der Biogasanlage. Diese Maßnahmen sollen in die Festsetzungen des B-Planes übernommen und damit auch planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass das B-Planverfahren im Regelverfahren, d.h. mit Umweltbericht, durchgeführt wird.

Gemäß 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dies trifft für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 zu, da der FNP der Hansestadt Stralsund für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darstellt.

Alternativen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.1 bleibt unverändert. Dies wird nicht empfohlen, da dann die Umsetzung der von der SWS Natur GmbH beabsichtigten Projekte, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, nicht möglich wäre.

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/

Lüdershagen“ wird ein Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen“ befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile folgender Flurstücke: 23/12, 24/2, 24/11, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/12, 26/1, 26/3, 27/1, 27/2, 27/4, 28/1, 28/2, 28/3, 28/5, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/6, 30/1, 30/2, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2, 32/4, 33/1, 35/1, 35/2, 35/4, 35/6, 35/9, 35/10, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 37/1, 37/2, 37/3, 38/3, 38/7, 38/8, 39/1, 39/2, 39/4, 40/1, 40/2, 40/4, 40/5, 41/1, 41/8, 41/9, 41/10, 42/5, 42/6, 42/7, 43/4, 43/5, 43/6, 43/8, 47/3, 47/4, 47/7, 47/8, 48/1, 48/7, 48/10, 48/11, 48/15, 48/16, 48/17, 48/18, 48/19, 49/3, 49/6, 49/7, 49/8, 50/2 der Flur 43, Gemarkung Stralsund.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 12 ha wird begrenzt im Osten durch die Straße Am Hohen Graben, sowie im Süden, Westen und Norden durch die Straße Am Umspannwerk.

3. Ziel der Planung ist es, den Standort der Biogasanlage am Umspannwerk durch den Ausbau der Erzeugungskapazitäten zu stärken, um somit auch einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird die für die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 notwendigen Planungsleistungen selbst erbringen. Die für die Planung notwendigen ingenieurtechnischen und sonstigen Fachgutachten werden durch den Vorhabenträger (SWS Natur GmbH) beauftragt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung etwa 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Anlage_B3.1_1.Änderung_Einleitungsbeschluss

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow