

Titel: Bebauungsplan Nr. 3.7 "Gewerbegebiet Stralsund Süd" der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	29.03.2022
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	04.04.2022	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	21.04.2022	

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom Juni 2015 wurde das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 3.7 „Gewerbe- und Industriegebiet Stralsund Süd“ für eine überwiegend im Eigentum der Hansestadt Stralsund stehende Ackerfläche im Stadtgebiet Lüssower Berg eingeleitet.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbeansiedlung zu schaffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7 erfolgte im Mai 2016. Die im Rahmen der 1. Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer Reduzierung der nutzbaren Baufläche insbesondere im Bereich nördlich der Koppelstraße in Anpassung an die Pufferzonen um die Biotope, die Waldflächen sowie vorhandene Leitungstrassen. Aus diesem Grund wurde das Verfahren nur für die ca. 23 ha große, von den umfangreichen Restriktionen nicht betroffene Fläche südlich der Koppelstraße und westlich der Albert-Schweitzer-Straße weitergeführt. Weiterhin wurde unter Berücksichtigung der in der Nähe vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung kein Industriegebiet mehr ausgewiesen, so dass dementsprechend der Titel des Bebauungsplanes Nr. 3.7 angepasst wurde mit dem Titel „Gewerbegebiet Stralsund Süd“. Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft vom 18.11.2021 lag der Bebauungsplanentwurf vom 06.01.2022 bis zum 08.02.2022 öffentlich aus. Parallel dazu hatten die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentliche Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung und die Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3.7 erarbeitet.

Das Bebauungsplanverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch den Satzungsbeschluss beendet werden, um nach Rechtskraft Baurecht für die vorgesehene Bebauung im bereits erschlossenen Gebiet herzustellen.

Lösungsvorschlag:

Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sollen gemäß dem Vorschlag in Anlage 3 abgewogen werden. Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB führte zu keinen wesentlichen Änderungen der Planunterlagen.

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zuzustimmen und den Bebauungsplan Nr. 3.7 (Anlage 1) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 2) als Satzung zu beschließen.

Alternativen:

Der Bebauungsplan Nr. 3.7 schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Wenn dem Abwägungsvorschlag nicht gefolgt werden sollte, könnte der Bebauungsplan so nicht beschlossen werden, da er auf der vorgeschlagenen Abwägung beruht. Damit könnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben vorerst nicht geschaffen werden. Aus diesem Grund wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“ eingegangenen Stellungnahmen aus Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird der Bebauungsplan Nr. 3.7 der Hansestadt Stralsund „Gewerbegebiet Stralsund Süd“, gelegen im Stadtteil Am Lüssower Berg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) in der Fassung vom April 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom April 2022 wird gebilligt.

Finanzierung:

Durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt. Durch den Verkauf der städtischen Grundstücke an die zukünftigen Gewerbetreibenden werden Einnahmen generiert.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. 1 Monat nach Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1_zur B-Vorlage B-Plan 3.7_Planzeichnung
Anlage 2_zur B-Vorlage B-Plan 3.7_Begründung
Anlage 3_zur B-Vorlage B-Plan 3.7_Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow