

Titel: Bebauungsplan Nr. 25.1 der Hansestadt Stralsund „Bereich der ehemaligen Ölspaltanlage“, Einleitbeschluss für die 1. Änderung

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 05.06.2023
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
Bürgerschaft	15.06.2023	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 25.1 der Hansestadt Stralsund „Bereich der ehemaligen Ölspaltanlage“ ist seit Dezember 2014 rechtswirksam.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25.1 liegt nördlich der B 96 (Rügenzubringer, Hochbrücke), ca. 1 km von der Altstadt entfernt im Stadtgebiet Franken/ Stadtteil Franken-Mitte. Er wird begrenzt

- im Norden durch ein allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 29: "Wohngebiet Ehemalige Zuckerfabrik im Stadtteil Frankenvorstadt" (in der 2. Änderung rechtskräftig seit Juli 2006)
- im Osten durch gewerblich genutzte Flächen (u.a. Produktionsstätten der Möbelwerke) an der Greifswalder Chaussee,
- im Süden durch die Ortsumgehung (B96)
- im Westen durch Flächen der DB und der Stralsunder Wohnungsgesellschaft am Bahnweg

Der Geltungsbereich ist ca. 4,3 ha groß und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Stralsund, Flur 35 Flurstücke 116 ganz und 99/ 1 und 115 teilweise,
Flur 36 Flurstücke 4/5, 4/12, 4/13, 5/2, 8/5, 8/6, 9/4, 15/1, 17/7, 17/8, 17/9, 17/13, 17/15, 17/17, 94/1, 94/2, 95-106, 109, 109, 111-1158, 119/1, 119/2, 120, 121/1, 121/2, 122 ganz und 5/1, 21/8, 107 teilweise.

Der Bebauungsplan Nr. 25.1 wurde im Zuge des Baus der B 96 als Gewerbegebiet aufgestellt. Ziel der Planung war es, Arbeitsplätze in einer größeren Bandbreite zu schaffen. Dazu sollte der städtebaulich integrierte, zentrumsnahe Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art, Handwerksbetrieben, Büro-, Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen entwickelt werden.

Es handelte sich bei dem Plangebiet um ein brachgefallenes, vormals industriell genutztes Areal, welches durch die Nähe zur B 96 starken Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt ist. Aufgrund der industriellen Vornutzung gab es im Boden Altlasten, die unter wirtschaftlichen Aspekten für die Ermöglichung einer gewerblichen Folgenutzung im Zeitraum von 2003 bis 2005 saniert wurden.

Der B-Plan trifft folgende Regelungen zu

Art der baulichen Nutzung:

Zugelassen sind:

- Gewerbe-Betriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel nur als Verkaufsstätten für betriebstypische Waren oder Eigenproduktion ansässiger Firmen mit max. 400 m² VK

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb gegenüber untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Bauweise, Maß der baulichen Nutzung:

- abweichende Bauweise mit Gebäudelängen größer 50 m
- Grundflächenzahl 0,8 und Geschossflächenzahl 2,4
- maximal 3 Vollgeschosse
- Gebäudehöhe max. 15 m

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Greifswalder Chaussee über den Gasometerweg mit Einschränkung (rechts rein, rechts raus) und von der Karl-Marx-Straße über die Straße Am Zuckergraben durch ein angrenzendes Wohngebiet.

Der Bebauungsplan zielte seinerzeit auf vielfältige und kleinteilige Gewerbeansiedlungen. Beherbergungsbetriebe und Hotels standen dabei nicht im Fokus, so dass dazu keine Regelungen erfolgten.

Das Gewerbegebiet hat sich bisher nicht im erhofften Umfang entwickelt. Nun besteht Interesse daran, auf einer zusammenhängenden Fläche einen großen Beherbergungsbetrieb in Form eines „Personalhotels“ mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen, u.a. Büros, anzusiedeln. Aufgrund der Lärmschutzproblematik sowie der problematischen Verkehrserschließung des Gebietes durch ein Wohngebiet wird insbesondere der der Hotelnutzung zu unterstellende Zu- und Abgangsverkehr sehr kritisch gesehen.

Auch steht die Nutzung eines Beherbergungsbetriebs der Festsetzung eines Gewerbegebietes entgegen. Hier sind Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, nicht zulässig, weil sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen. Unterkünfte, die Arbeitnehmern für eine längere Zeit (z. B. zwei bis sechs Monate) oder über erhebliche Zeiträume in wiederkehrendem Rhythmus (z. B. drei- bis viermal in der Woche während der Beschäftigungsperiode) zur Verfügung stehen, sind in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Da zu den avisierten Zielgruppen auch Saisonarbeiter/ hauptsächlich Angestellte der Tourismusbranche in der Region zählen, entspricht dieses nicht dem Entwicklungsziel.

Um die Charakteristik des Gebietes mit der Intention einer gewerblichen Nutzung zu sichern und mögliche Konflikte mit Beherbergungsbetrieben im Gebiet und im Umfeld auszuschließen, wird eine Überplanung angeregt; dieses auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten in Bezug auf zulässige Gebäudelängen.

Lösungsvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung empfiehlt, zum bestehenden B-Plan 25.1 ein Planänderungsverfahren einzuleiten, welches zum Ziel hat, den mit der Aufstellung verfolgten Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten und ggfs. Art und Ausmaß der Nutzung zu konkretisieren. Die Verwaltung wird gebeten, den B-Plan entsprechend zu ändern.

Das Änderungsverfahren soll durch den Beschluss der Bürgerschaft eingeleitet werden. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht. Im Rahmen der Planbearbeitung erfolgt eine Prüfung, ob die geplanten Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplans berühren. Sollte das nicht der Fall sein, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Alternativen:

Wenn im Interesse des Gebietserhalts als Gewerbegebiet die Zulässigkeit der Art der Nutzung von Beherbergungsbetrieben eindeutig geklärt werden soll, besteht zu einer Planänderung keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 25.1 „Bereich der ehemaligen Ölspaltanlage“ wird das Verfahren zur 1. Änderung gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB eingeleitet.
2. Der ca. 4,3 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.1 „Bereich der ehemaligen Ölspaltanlage“ entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25.1. Er wird begrenzt
 - im Norden durch ein allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 29 "Wohngebiet Ehemalige Zuckerfabrik im Stadtteil Frankenvorstadt"
 - im Osten durch gewerblich genutzte Flächen, u.a. Produktionsstätten der Möbelwerke an der Greifswalder Chaussee,
 - im Süden durch die Ortsumgehung (B96)
 - im Westen durch Flächen der DB und der Stralsunder Wohnungsgesellschaft am Bahnweg.Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Stralsund, Flur 35: Flurstücke 116 ganz und 99/ 1 und 115 teilweise, Flur 36 Flurstücke 4/5, 4/12, 4/13, 5/2, 8/5, 8/6, 9/4, 15/1, 17/7, 17/8, 17/9, 17/13, 17/15, 17/17, 94/1, 94/2, 95-106, 109, 109, 111-1158, 119/1, 119/2, 120, 121/1, 121/2, 122 ganz und 5/1, 21/8, 107 teilweise.
3. Es sollen die Arten der baulichen Nutzung dahingehend angepasst werden, dass sie der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes entsprechen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Planung erfolgt durch das Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege. Zu prüfen ist, ob in Folge der Planung ggf. ein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB geltend gemacht werden könnte. Entschädigungsansprüche gem. § 42 Baugesetzbuch sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan ist seit 2014 rechtskräftig. Damit ist die 7-Jahresfrist für die Entschädigung bei Änderung einer bis dahin zulässigen Nutzung verstrichen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 6 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage 1_Geltungsbereich

Protokollauszug BUKStA 01.06.2023 TOP 7

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow