

Titel: Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet südlich der Koppelstraße,, der Hansestadt Stralsund - Aufstellungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	04.09.2023
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Dittmer, Alina-Sophie		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	11.09.2023	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	28.09.2023	
Bürgerschaft	19.10.2023	

Sachverhalt:

Das 1,2 ha große Plangebiet befindet sich im Süden der Hansestadt Stralsund im Stadtteil „Am Lüssower Berg“ zwischen der Karoline – Herschel - Straße und der B 96, innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Stralsund/ Lüdershagen, das sich über die auf Stralsunder Stadtgebiet liegenden Flächen hinaus auch auf Teile der angrenzenden Gemeinden Lüssow und Wendorf erstreckt.

Es wird im Norden durch die Koppelstraße begrenzt, im Osten durch eine angrenzende Heckenstruktur und die B 96, im Süden durch die Stadtgrenze und den direkt anschließenden Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Groß Lüdershagen“ der Gemeinde Wendorf und westlich durch die Karoline – Herschel - Straße. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches wird als Versorgungsfläche mit Trafostation genutzt.

Das Areal umfasst in der Gemarkung Stralsund Flur 43 die Flurstücke 21/1 und 1/5 vollständig, sowie die Flurstücke 21/2 und 1/2 teilweise; ebenso in der Gemarkung Stralsund Flur 44 die Flurstücke 154/1, 155/1, 156/6, 156/7, 156/8, 157/6, 157/7, 158/12, 158/13 und 160/4 vollständig, sowie die Flurstücke 154/2, 155/2, 156/2, 157/2, 158/2 und 160/3 teilweise.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und sind überwiegend ungenutzt. Auf Grund der Lage und Anbindung an die B 96 eignen sich die Flächen hervorragend für eine gewerbliche Nutzung.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan soll die bestehende, räumlich angrenzende Planung der Gemeinde Wendorf fortgeführt werden und an das vormalige Konzept

angeknüpft werden. Mit der Arrondierung einer neuen Gewerbefläche wird die bisherige Planungsidee aufgegriffen und umgesetzt. Die Hansestadt kommt damit der anhaltenden Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden gewerblichen Flächen nach. Das Gebiet südlich der Koppelstraße wird so einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Das neu zu planende uneingeschränkte Gewerbegebiet greift die offenen Baugrenzen des anliegenden Industriegebiets des Bebauungsplanes Nr. 1 mit seiner rechtskräftigen 6. Änderung der Gemeinde Wendorf auf und bereitet das Areal somit auf eine zukünftige, großflächige Nutzung vor. Durch die Übernahme bestehender Baugrenzen ist kein Konfliktpotential zu erwarten.

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, ebenso Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt die Fläche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar. Damit kann der B-Plan aus dem FNP entwickelt werden.

Darüber hinaus wird das landesplanerische Ziel gewahrt, keine landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Bodenpunkten >50 in Anspruch zu nehmen.

Zum Bebauungsplan soll ein grünordnerischer Fachbeitrag einschließlich Prüfung artenschutzrechtlichen Belange erarbeitet werden.

Lösungsvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Wesentliches Ziel ist es, in Vorbereitung auf die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes Baurecht zu schaffen und die entsprechenden Flächen als Gewerbeflächen an den angrenzenden Bebauungsplan zu arrondieren.

Alternativen:

An diesem Standort besteht für die geplante gewerbliche Gebietsentwicklung kein Baurecht nach § 34 BauGB. Wenn das Plangebiet zu einem Baustandort in der vorgesehenen Dimension entwickelt werden soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil „Am Lüssower Berg“ liegende Gebiet soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das ca. 1,2 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund folgende Flurstücke:

- Flur 43 Flurstücke 21/1, 1/5 vollständig
- Flur 43 Flurstücke 21/2, 1/2 teilweise
- Flur 44 Flurstücke 154/1, 155/1, 156/6, 156/7, 156/8, 157/6, 157/7, 158/12, 158/13, 160/4 vollständig
- Flur 44 Flurstücke 154/2, 155/2, 156/2, 157/2, 158/2, 160/3 teilweise.

2. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes zu schaffen, sowie die technische und verkehrliche Erschließung zu sichern. Auf Grund der angrenzenden Erschließungsstraßen ist die Fläche bereits siedlungsstrukturell gut eingebunden und eignet sich für die Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes.

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

Finanzierung:

Der Bebauungsplan wird durch die Abteilung Planung- und Denkmalpflege erarbeitet. Nach Abschluss des Verfahrens können die städtischen Grundstücke als Bauland verkauft werden.

Termine/Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

ANLAGE 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ANLAGE 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Protokollauszug BUKStA 28.09.2023 B 0076/2023

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow