

Titel: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 "Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 13.03.2024
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Zech, Karin	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	25.03.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	04.04.2024	
Bürgerschaft	18.04.2024	

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 Ostsee-Service-Gesellschaft-Nord GmbH, die Schurig Baugeschäft GmbH und die Deutsche Bahn Energie GmbH. Darüber hinaus gibt es einzelne Bereiche, in denen bisher keine Ansiedlung stattgefunden hat.

Am 07.04.2022 wurde durch die Bürgerschaft für die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.1 die Einleitung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 11,4 ha beschlossen und die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte im Juni 2023. Die SWS Natur GmbH plant auf dem Gelände der Biogasanlage den Ausbau der Erzeugungskapazitäten sowie die Optimierung der bestehenden Anlagen.

Neben dem Ausbau der Biogasanlage und einem geplanten Elektrolyseur auf dem Gelände der Biogasanlage durch die SWS Stralsund GmbH wird im Rahmen des HyPerformer-Projektes (Aufbau der regionalen Wasserstoffwirtschaft) in räumlicher Nähe hierzu eine Wasserstoff-Tankstelle im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 geplant. Die Tankstelle soll nicht zuletzt durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR) genutzt werden, die mit der Beschaffung von Wasserstoff getriebenen Fahrzeugen in das Projekt eingebunden ist. Darüber hinaus soll die Wasserstoff-Tankstelle dem regionalen und überregionalen Schwerverkehr dienen, der den Standort über die nahe B 96 (Rügenzubringer) anfahren kann. Für den Bau der Wasserstoff-Tankstelle ist eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die nun geplante 2. Änderung umfasst die östliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.1,

die sich im städtischen Eigentum befindet. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile folgender Flurstücke: 44/2, 44/3, 44/9, 45/2 und 45/6 der Flur 43, Gemarkung Stralsund.

Der Bereich der 2. Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Am Umspannwerk,
- im Osten und Südosten durch die Straße Voigdehäger Weg und
- im Westen und Südwesten durch Bahnanlagen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.1 setzt für den Bereich der 2. Änderung ein Industriegebiet (GI) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Traufhöhe (TH) von 15 m fest und darüber hinaus eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün.

Die Straßenverkehrsflächen (Voigdehäger Weg und Am Umspannwerk) mit dem Straßenbegleitgrün wurden hergestellt. Da jedoch eine Ansiedlung im Bereich der 2. Änderung bisher nicht stattgefunden hat, konnte sich in der Vergangenheit durch unterlassene Pflege auf dem Baugrundstück vollflächig Wald entwickeln.

Mit der geplanten Wasserstoff-Tankstelle einschließlich dem erforderlichen Technik- und Trailerbereich, der zum Lagern und Transportieren des Wasserstoffs notwendig ist, und den Zu- und Abfahrten wird eine größere gewerbliche Fläche beansprucht, als sie derzeit im Bebauungsplan Nr. 3.1 verfügbar ist. Alternativflächen, sechs verschiedene Flächen wurden im nahen Umkreis der bestehenden Biogasanlage und zum VVR untersucht, scheiden aus naturschutzfachlichen Gründen (gesetzlicher Biotopschutz) und aus Gründen der vorhandenen Freileitungen mit ihrem einzuhaltenden 45 m-Abstand aus. Für die Umsetzung der Wasserstoff-Tankstelle ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 eine Voraussetzung, um entgegenstehende Festsetzungen aufzuheben.

Lösungsvorschlag:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets verbessert und im Sinne der Nachhaltigkeit das HyPerformer-Projekt ermöglicht werden.

Die 2. Änderung beinhaltet folgende Anpassungen/Änderungen:

Die Baufläche des Industriegebietes (GI) wird unter Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, TH) durch Inanspruchnahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erweitert. Da die Fläche heute jedoch vollflächig von Wald mit einem Umfang von ca. 4.200 m² belegt ist, soll hierfür der vollständige Ausgleich im anerkannten Waldkompensationspool Ummanz 6 in der Landschaftszone Ostseeküstenland erbracht werden. Zwei Straßenbäume werden aufgrund der erforderlichen Ein- und Ausfahrt nicht erhalten werden können. Der Straßenbaum am Voigdehäger Weg, der sich nicht innerhalb der Waldfläche befindet, wird durch eine Neupflanzung von 3 Alleebäumen auf der östlichen Seite der Feldstraße ausgeglichen. Zu- und Ausfahrt müssen hinsichtlich der nachzuweisenden Schleppkurven für Gelenkbusse/Sattelzüge geeignet sein.

Lt. aktueller Auskunft der unteren Wasserbehörde befindet sich der Änderungsbereich nicht im Bereich der Trinkwasserschutzzone (TWS), so dass eine Ausweisung im Gegensatz zum Ursprungsplan somit nicht erfolgt.

Die Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen und wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Durch die 2. Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dies trifft für das Plangebiet der 2. 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 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ bleibt unverändert. Das wird nicht empfohlen, da dann die Umsetzung des HyPerformer-Projektes, das einen Beitrag zum Klimaschutz leistet, gefährdet wäre.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ wird ein 2. Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke bzw. Anteile folgender Flurstücke: 44/2, 44/3, 44/9, 45/2, 45/6 der Flur 43, Gemarkung Stralsund. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,6 ha wird begrenzt im Norden durch die Straße Am Umspannwerk, im Osten und Südosten durch die Straße Voigdehäger Weg und im Westen und Südwesten durch Bahnanlagen.
3. Ziel der Planung ist es, im Rahmen des geplanten HyPerformer-Projektes (Aufbau der regionalen Wasserstoffwirtschaft) eine Wasserstoff-Tankstelle im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 unterzubringen, um somit einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten.
4. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein. Damit kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen.
5. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ in der vorliegenden Fassung vom März 2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

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

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:

Die Abteilung Planung und Denkmalpflege des Amtes für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund wird die für die Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 notwendigen Planungsleistungen selbst erbringen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

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

Anlage_B3.1_2.Änderung_Begründung_2024-03

Anlage_B3.1_2.Änderung_Planzeichnung_2024-03

Protokollauszug BUKStA 04.04.2024 B 0019/2024

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow