

Titel: Bebauungsplan Nr. 3.7 "Gewerbe- und Industriegebiet Stralsund Süd" der Hansestadt Stralsund, Aufstellungsbeschluss und 15. Änderung des Flächennutzungsplans für die "Teilfläche nördlich der Koppelstraße", Einleitbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	19.03.2015
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Kluge, Swanhild		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	13.04.2015	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	07.05.2015	
Bürgerschaft	11.06.2015	

Sachverhalt:

Das Angebot an vermarktbareren Flächen für gewerbliche Ansiedlungen ist weitgehend ausgeschöpft. Insbesondere für große Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit mehr als 20.000 m² Grundstücksfläche können im Stadtgebiet derzeit nur im begrenzten Umfang Angebote gemacht werden.

Bereits Anfang der 1990-er Jahre war mit der Planung des Gewerbegebietes an der südlichen Stadtgrenze den Bebauungsplänen Nr. 3.3, 3.4 und 3.5 „Gewerbegebiet Stralsund- Lüdershagen“ begonnen worden. Bis 1995 konnte die Erschließung fertig gestellt werden (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen). Es sind die Koppelstraße und die in Richtung Groß Lüdershagen führenden Albert-Schweitzer-Straße, Karoline-Herschel-Straße sowie Agnes-Blum-Straße gebaut worden.

Die Planverfahren für die o. g. Bebauungspläne wurden eingeleitet und einzelne Bauvorhaben (Möbelwerke, Stralsunder Werkstätten) während der Planaufstellung frühzeitig genehmigt. Seit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 ist für Bebauungspläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Weitere Gewerbeansiedlungen, aber auch die Fortführung der Pläne nach altem Recht waren unzulässig. Die verbliebenen unbebauten Flächen wurden entsprechend auch weiterhin als Acker genutzt.

Da die Hansestadt im Zusammenhang auch mit der geplanten Hafenerweiterung im Bereich des Frankenhafens einen weiteren Bedarf an großen Industrieflächen erwartet, soll das Bebauungsplanverfahren für die Flächen der o. g. Bebauungspläne neu aufgenommen werden. Das Areal zwischen den Nachbargemeinden (Wendorf u. Lüssow) und der Ortsumgehung (B 105) soll in dem neuen Verfahren voll ausgeschöpft werden. Deshalb

werden auch Flächen zwischen der Bundesstraße B 105 und der Koppelstraße in den neuen Geltungsbereich einbezogen (siehe Anlage 1).

Für einen kleinen Teilbereich nördlich der Koppelstraße stellt der Flächennutzungsplan (FNP) eine Wohnbaulandfläche dar. Diese ursprünglich in östliche Richtung geplante Erweiterung der Siedlung am Lüssower Berg wurde aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bundesstraße (B 105) und den südlich der Koppelstraße angrenzenden Gewerbestandorten verworfen. Dieser Bereich ist deshalb im Flächennutzungsplan neu zu ordnen (siehe Anlage 2).

Lösungsvorschlag:

Für die Flächen westlich der Bundesstraße B 96 beidseitig der Koppelstraße wird vorgeschlagen, einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der neue Bebauungsplan Nr. 3.7 besteht aus zwei Teilflächen mit insgesamt ca. 52 ha, umfasst im Wesentlichen die Bereiche der nach altem Recht begonnenen B-Pläne Nr. 3.3, 3.4, 3.5 und weitere Flächen nördlich der Koppelstraße. Das Verfahren ist mit dem Aufstellungsbeschluss einzuleiten.

Ziel der Planung soll die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten sein. Dabei ist der Schutzanspruch benachbarter Wohnbauflächen zu berücksichtigen. Einzelne geplante Bauflächen grenzen unmittelbar an Bauflächen der Nachbargemeinden. Nutzbare Baugrundstücke entstehen erst, wenn die Flächen zusammen gelegt werden können. In den Gemeinden Lüssow und Wendorf liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne für die Gewerbeentwicklung vor, die bis an die Stadtgrenze heran reichen. Entsprechend sind Art und Maß der Nutzung im geplanten Bebauungsplan Nr. 3.7 anzupassen.

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen benennt. Ebenso ist der Biotop- und Artenschutz zu berücksichtigen. Zum Bebauungsplan soll eine Umweltprüfung durchgeführt werden, die entsprechend im Umweltbericht dokumentiert wird.

Bei der Planung ist eine Vielzahl von Restriktionen zu beachten (Trinkwasserschutz, Freileitungen, unterirdische Versorgungsleitungen und Kabel, Bodendenkmale, geschützte Feuchtbiotope, Bauabstände zu den Bundesstraßen).

Die geplanten Entwicklungsflächen sind überwiegend im städtischen Eigentum.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die erforderliche Änderung des FNP für eine Teilfläche nördlich der Koppelstraße und Anpassung des beigeordneten Landschaftsplanes wird eine Fläche von ca. 14 ha umfassen. Die Flächen, die bisher als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt sind, sollen als Fläche für die Landwirtschaft und als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Alternativen:

Die bisher unbesiedelten Flächen, die sich für eine Gewerbe- und Industrieansiedlung eignen, liegen im Außenbereich. Wenn hier dem Bedarf an großflächigen Gewerbe- und Industrieflächen Rechnung werden soll, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan ist für eine Teilfläche zu ändern. Ohne diese bauplanerischen Voraussetzungen besteht kein Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung.

Beschlussvorschlag:

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000, ist für eine Teilfläche nördlich der Koppelstraße zu ändern. Die bisherige Wohnbaufläche bzw. Grünfläche soll als Fläche für die Landwirtschaft und als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

2. Es soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet, bestehend aus zwei Teilflächen, ist insgesamt ca. 52 ha groß und umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 44 die Flurstücke 1/2 (anteilig), 1/5, , 21/1, 21/2, 154/1, 154/2, 154/8, 155/1, 155/2, 155/8, 156/1, 156/2, 156/5, 157/1, 157/2, 157/5, 158/1, 158/2, 158/3, 158/8, 158/11, 159/1- 159/4, 159/11, 160/1- 160/4, 161/1- 161/3, 161/9, 162/5, 163/1, 164/5, 165/5, 166/5 und in der Flur 45 die Flurstücke 9/1, 9/2, 9/17, 10/1- 10/4, 11/1- 11/4, 12/1- 12/3, 13/1- 13/3, 14/1, 14/2, 14/7, 14/8, 15/1, 15/2, 15/7, 16/1, 16/9, 20/4, 20/5, 21/5, 21/6- 21/8, 22/3- 22/5, 23/3, 26/1, 26/2, 26/11, 30/6 (anteilig), 31/3, 32 (anteilig), 33/1 (anteilig), 33/2 (anteilig), 33/3, 125/11, 126/1, 127/8, 128/4, 129/2, 130/4- 130/6, 131/1, 131/2, 131/6, 132/1, 132/2, 132/6, 132/7, 133/3- 133/5, 133/9- 133/12, 134/1- 134/4, 134/7, 134/9- 134/12, 135/1- 135/1- 135/4, 135/6, 136/2, 137/7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Bundesstraße B 105, im Osten durch die Bundesstraße B 96, im Süden durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Wendorf und im Westen durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Lüssow, Gelände der Getreide AG, die Koppelstraße Nr. 37 (ITG), sowie landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

3. Ziel des Bebauungsplans soll die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten sein. Dabei ist der Schutzanspruch benachbarter Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Planung erfolgt aus dem Ergebnishaushalt der Hansestadt Stralsund, unter der Leistung 51.1.01.001 Stadtplanung, -entwicklung und -erneuerung, SK 56255000 Bebauungspläne, SK 56255001 Grünordnungspläne, SK 56251002 Sachverständigenkosten und SK 56251003 Rahmen u. Programmplanung. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltprüfung und Grünordnungsplan sind 179.868,61 € und für die 15. Änderung des FNP 13.062,28 € bereit zu stellen. Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgt stufenweise nach Freigabe der Mittel im jeweiligen Haushaltsjahr. Das Verfahren wird voraussichtlich drei Jahre in Anspruch nehmen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlageblatt für Aufstellungsbeschluss_kleiner

Anlageblatt für FNP Änderung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow