

Zuarbeit:

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-iger 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 Versorgungsleitungen). 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, Behindertenwerkstatt) 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 Gewerbebeständen verworfen. Dieser Bereich ist deshalb im Flächennutzungsplan neu zu ordnen (siehe Anlage 2).