

Titel: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 c "Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe" - Einleitbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Stadtentwicklung	Datum: 19.03.2026
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Wunderlich, Antje	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	23.03.2026	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 30c „Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe“ mit einer Größe von ca. 22.2 ha trat 2006 in Kraft.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30c befindet sich im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Franken Mitte und umfasst folgende Flurstücke ganz: 15/2, 8/3, 14/1 und folgende Flurstücke teilweise: 1/119, 7/6, 14/2, 8/6 der Flur 38, Gemarkung Stralsund. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 2,4 ha wird begrenzt im Norden durch die Gleisanlagen zwischen Werfthalle und Schiffslift, im Osten durch die Kaikante zum Strelasund, im Süden durch die Fläche des Maritimen Gewerbeparks Franzenshöhe und im Westen durch das Gelände von Ostseestaal.

Der nordöstliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 30c hat bereits den am 1999 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan 30a „Industriegebiet im ehemaligen Werftbereich der Volkswerft“ in dessen südöstlichem Teilabschnitt überplant. Die jetzige 3. Änderung des B 30c überplant nun den Überlagerungsbereich beider B-Pläne (30a und 30c). Da allerdings der Bebauungsplan 30c jünger ist, hat dieser bereits vollständig den Änderungsbereich dieser 3. Änderung umfasst. Daher muss nicht separat der B 30a geändert werden.

Es wird mit dieser 3. Änderung des B 30c die Nutzung von dem zu einem Maritimen Gewerbepark geänderten ehemaligen Industriegebiet Werftbereich zurück zu einem Industriegebiet angestrebt. Die förmliche Festsetzung als Industriegebiet (GI) nach Baunutzungsverordnung bleibt in diesem Bereich erhalten.

Es handelt sich bei der Fläche um eine baulich industriell vorgenutzte, nahezu 100% versiegelte Fläche.

Die mit der Planung des B 30c planerisch zurückgesetzte Kaikante wird nun wieder auf die noch immer im Bestand vorhandene Lage zurückversetzt. Das ist notwendig, um die Fläche für ein Industriegebiet weiter nutzen und die Kaikante baulich sichern zu können. Dafür wird vorr. unmittelbar vor die bestehende Kaikante eine 2. Mauer gesetzt und der Bereich verfüllt.

Der Geltungsbereich des B 30c wird dafür nicht verlassen, so dass der nordöstliche Teil des B30c zwar überplant und die zur Hafenanlage festgesetzte östlichste Fläche wieder als G1 festgesetzt werden soll, aber keine Erweiterung des Geltungsbereiches und damit des B30c notwendig ist. Der Geltungsbereich der 1. und 2. Änderung des B30c werden mit dieser 3. Änderung nicht tangiert bzw. überplant.

Ziel dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes 30c ist die Erweiterung des Werftbereiches. Dazu wird ein Baufenster ausgewiesen, was den Bau einer ergänzenden Werfthalle ermöglicht. Diese soll ca. 35 m hoch werden können (geplante Festsetzung der Gebäudehöhe 40 m NHN) und soll eine geplante maximale Ausdehnung von ca. 120 m x 130 m erhalten.

Die Lage südlich der Gleisanlagen zum Schifflift, zu der Halle von Ostseestahl und zur (von Fassmer gepachteten) großen Werfthalle lassen eine effektive und ergänzende, synergetische Nutzung erwarten.

Zudem erfolgt die Altlastensanierung einer stark belasteten Fläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung. Die im Boden vorhandenen Altlasten sollen vor Bau der neuen Halle so ummantelt werden, dass eine Abdichtung in Richtung Strelasund, Zuckergraben und nach oben zur späteren baulichen Nutzung erfolgt.

In diesem Zusammenhang soll der Auslauf des ehemaligen Zuckergrabens, der zugleich die geklärten Abwässer der Kläranlage abführt, nach Norden verlegt werden.

Lösungsvorschlag:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30c erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dies trifft für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30c 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. 30c „Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe“ bleibt unverändert. Das wird nicht empfohlen. Um die angestrebte Nutzung Ansiedlung von Industrie- und Gewerbe mit Verbindung zum Schifflift und zur großen Werfthalle baulich ermöglichen zu können, muss das Planungsrecht des B 30a in diesem Bereich geändert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 30c „Maritimer Gewerbepark Franzenshöhe“ wird ein 3. Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

2. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30c befindet sich im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Franken Mitte und umfasst folgende Flurstücke ganz: 15/2, 8/3, 14/1 und folgende Flurstücke teilweise: 1/119, 7/6, 14/2, 8/6 der Flur 38, Gemarkung Stralsund. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 2,4 ha wird begrenzt im Norden durch die Gleisanlagen zwischen Werfthalle und Schifflift, im Osten durch die Kaikante zum Strelasund, im Süden durch die Fläche des Maritimen Gewerbeparks Franzenshöhe und im Westen durch das Gelände von Ostseestahl.

3. Ziel der Planung ist es, die Ansiedlung eines Unternehmens mit industrieller gewerblicher Nutzung. Zur Ermöglichung von Produktionstätigkeiten soll Planungsrecht für eine weitere Werfthalle geschaffen werden.

4. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30c erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht.

5. 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 Stadtentwicklung des Amtes für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund wird die für die Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30c notwendigen Planungsleistungen selbst erbringen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Stadtentwicklung

Anlage 1_B 30c 3.Ä_Lageplan mit Geltungsbereich

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow