

Titel: 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 30 c "Maritimer Gewerbepark Franzeshöhe" - Einleitbeschluss

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

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	23.03.2026	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	15.04.2026	
Bürgerschaft	23.04.2026	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 30c „Maritimer Gewerbepark Franzeshöhe“ mit einer Größe von ca. 22,2 ha trat im Jahr 2006 in Kraft.

Die 3. Änderung und Ergänzung 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: 1/98, 1/119, 7/6, 14/2, 8/6 der Flur 38, Gemarkung Stralsund. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 2,4 ha umfasst die südlichen Flächen der ehemaligen Volkswerft. Die beiden Ergänzungsflächen mit zusammen 0,8 ha schließen westlich und südlich an den Änderungsbereich an. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Gleisanlagen des Schiffstransportsystems, im Osten durch die Kaikante zum Strelasund, im Süden durch die Fläche des Maritimen Gewerbeparks Franzeshöhe und im Westen durch das Gelände von Ostseestaal.

Der nordöstliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 30c hatte bereits den im Jahr 1999 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan 30a „Industriegebiet im ehemaligen Werftbereich der Volkswerft“ in dessen südöstlichem Teilabschnitt überplant. Mit der Überplanung des südlichen Werftareals durch den B-Plan Nr. 30c war die Absicht verbunden, den Bereich im Zusammenhang des maritimen Industrie- und Gewerbeparks Franzeshöhe als Hafenstandort zu entwickeln. Vorgesehen war eine Verlängerung der Kaikante (Sondergebiet Hafen) unter Beibehaltung der jetzigen Lage des Zuckergrabens (Auslauf Kläranlage) sowie die Entwicklung hafenaffiner Gewerbeflächen.

Es handelt sich bei der Fläche um eine baulich industriell vorgenutzte, nahezu 100% versiegelte Fläche. Zudem ist der Bereich bereits Bestandteil der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als Werft.

Die jetzige 3. Änderung und Ergänzung des B 30c überplant nun den Überlagerungsbereich beider B-Pläne (30a und 30c) erneut. Ziel ist, die bauliche Nutzung zu optimieren (a) und die Erkenntnisse der laufenden Planungen zur Sicherung der für diesen Bereich bekannten Altlasten zu berücksichtigen (b).

- a) Das infrastrukturelle Potenzial der Fläche resultiert aus der Anschlussmöglichkeit an das Schienennetz des Schiffstransportsystems (Schiffslift). Mit der Übernahme des Geländes der früheren MV-Werften, der Entwicklung zu einem maritimen Industrie- und Gewerbepark sowie des Refits des Schiffstransportsystems durch die Hansestadt wurden bereits wesentliche Grundlagen für weitere Ansiedlungen geschaffen. Mit der 3. Änderung und Ergänzung soll daher eine bauliche Nutzung der Fläche auch für den Neubau von Schiffbauhallen ermöglicht werden. Erforderlich ist hierzu ein zusammenhängendes Baufenster für den Bau ergänzender Werfthallen mit einer Gebäudehöhe von rund 35m unter Beibehaltung der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Um Schwierigkeiten aus einer Lage eines Gebäudes in unterschiedlichen B-Plangebieten zu vermeiden, wird der Geltungsbereich sinnvoll zur jeweiligen Grundstücksgrenze bzw. bis an die nächste Straßenfläche ergängt.

Für eine erste Ansiedlung konnte bereits ein Letter of Intent (LoI) unterschrieben werden.

- b) Die mit der Planung des B 30c planerisch zurückgesetzte Kaikante muss auf der im Bestand vorhandenen Lage belassen werden. Der Bereich ist stark altlastenbelastet; eine Vergrößerung der Wasserfläche des Hafens wäre angesichts der hohen Entsorgungskosten für die zu entfernenden Erdmassen unwirtschaftlich. Eine Altlastensicherung ist – anders als zum Zeitpunkt der letzten Überplanung in den Nullerjahren konzipiert - wirtschaftlich nur durch Einkapselung möglich (allseitig geschlossener Spundwandkasten). Damit verbunden ist als Konsequenz die Verlegung des Zuckergrabens nach Norden aus dem altlastenbelasteten Bereich heraus.

Lösungsvorschlag:

Die 3. Änderung und Ergänzung 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 und Ergänzung 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. Damit würde die angestrebte Ansiedlung weiterer Werftunternehmen verhindert und die Sicherung der Altlasten bis auf Weiteres blockiert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

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

2. Die 3. Änderung und Ergänzung 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.

3. Ziel der Planung ist es, die Ansiedlung von Unternehmen mit industriell gewerblicher Nutzung. Angesichts der Anschlussmöglichkeiten an das standort eigene Schiffstransportsystem (Schiffslift) soll Planungsrecht für weitere Werfthallen geschaffen werden.

4. Die 3. Änderung und Ergänzung 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 und Ergänzung 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_B30c 3.Ä-Lageplan Geltungsbereich

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow