

Grundsatzbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 1, Gewerbe-, Misch-, und Wohngebiet "Steinbecker Eck"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Sven Breitrück	<i>Datum</i> 03.04.2023 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	20.04.2023	Ö
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	04.05.2023	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	06.07.2023	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	17.04.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet „Steinbecker Eck“, zukünftig zu ändern (3. Änderung).

Sachverhalt

Die Vorlage wurde bereits am 01.02.2023 im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt sowie am 02.03.2023 im Hauptausschuss der Gemeinde beraten. Die Mitglieder des Hauptausschuss haben die Vorlage zur erneuten Beratung in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt zurück verwiesen.

Bereits mit den Arbeiten zur Neufassung des B-Plans Nr. 1 „Steinbecker Eck“ in den Jahren 2010-2012 wurde ausführlich festgestellt, dass zahlreiche objektive Erfordernisse existieren, die eine Änderung von Gewerbegebieten in Mischgebiete notwendig machen. Die Aufgabe der Gemeinde ist es, den sich verändernden Bedingungen in den letzten 10 Jahren im Bereich des B-Planes Nr. 1 Rechnung zu tragen. Die seinerzeit im Entwurf zur

„Satzung über die Neufassung (5. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 1 „Steinbecker Eck“ Elmenhorst/Lichtenhagen – Beschluss zur Neufassung“ vom 12.11.2011“

zusammengefassten Änderungsziele sowie Problembeschreibungen/Begründungen sind dringend zu aktualisieren und ggf. zu ergänzen.

Bereits am 12.01.2012 wurde ergänzend erarbeitet, was muss, was sollte und was könnte geändert werden.

Die notwendigen Arbeiten sind unverzüglich anzugehen. Viele Unternehmen haben sich verändert, viele Unternehmer werden oder sind bald Rentner, es stehen Unternehmensnachfolgen mit ihren teilweise einschneidenden Veränderungen von Weiterführung bis Unternehmensaufgabe an. Darüber hinaus sind zahlreiche Gewerbetreibende zu Änderungen ihrer gewerblichen Tätigkeit bereit und haben dies bereits bekundet, wenn der jetzige Status des Gewerbegebietes GE auf Mischgebiet geändert wird.

Unter dem Aspekt der größtmöglichen Ausschöpfung des Gewerbesteueraufkommens zum Wohle der Gemeinde sind andere gewerbliche Betreibermodelle zu ermöglichen unter Ausschöpfung der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Dabei sind die Belange der ansässigen Gewerbebetriebe angemessen zu berücksichtigen, Kompromisse auszuloten und zu beschreiben.

Nicht zuletzt sind Anforderungen aus den Planungen für ein neues Gewerbegebiet südlich des B-Planes Nr. 1 „Steinbecker Eck“ und nördlich der geplanten Umgehungsstraße mit ihren Auswirkungen für den B-Plan Nr. 1 „Steinbecker Eck“ einzuarbeiten.

Die vor 10 Jahren geleisteten Vorarbeiten bieten bereits eine gute Grundlage, die seinerzeitigen Erkenntnisse sind den aktuellen Begebenheiten anzupassen.

Nicht zuletzt sollte die Neufassung des B-Planes Nr. 1 allen Unternehmen Variabilität bieten, damit diese den Auswirkungen der Pandemie und den sich verschärfenden wirtschaftlichen Bedingungen größtmöglich Rechnung tragen können. Mit der Neufassung nimmt die Gemeinde ihre hoheitliche Aufgabe zur Wahrung des Gemeinwohls in vollem Umfang wahr.

Zu den bekannten Änderungsvorschlägen zählen:

- Umgestaltung der Garagenflächen westlich des 24-WE-Mehrfamilienhauses
- Umfahrungsstraße südlich des 24-WE-Mehrfamilienhauses, ggf. Erweiterung von Parkstellflächen
- Rückplanung der Verbindungsstraße (Planstraße A) auf die Gewerbeallee
- teilweise Rückplanung der Heckenpflanzungen zugunsten einer rückwärtigen Zufahrt auf das Flurstück 45/19 von der Gewerbeallee
- Nutzung bzw. gestalterische Einbeziehung der vorhandenen Kleingärten in eine Naherholungsanlage / Park
- Antrag 1 Gewerbeallee Nr. 11, (Empfehlung vom LK Rostock) □ Änderung Baufeld 10 (teilweise) in Mischgebiet
- Antrag 2 Gewerbeallee Nr. 3 □ Änderung in Mischgebiet
- Änderung Baufeld 4 (teilweise) Ausweisung SO Wohnmobilstellplatz Gewerbeallee Nr. 3 a
- Änderung Baufeld 7, 9 (teilweise) westlich Feldweg in Mischgebiet

Finanzielle Auswirkungen

Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes.

Anlage/n

1	Antrag 1 (öffentlich)
2	Antrag 2 (öffentlich)

[REDACTED]
Gewerbeallee 3

18107 Elmenhorst

Bürgermeister der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Uwe Barten

co

Amt Warnow - West

Schulweg 1a

18198 Kritzmow

Rostock, 11.03.2020

**Nutzungsänderung Objekt Gewerbeallee 3 in 18107 Elmenhorst
Antrag Änderung Flächennutzungs- und B- Plan Gewerbeallee 3**

Sehr geehrter Herr Barten,

ich arbeite und wohne in o. g. Immobilie.

Wir alle wissen, daß sich in den letzten Jahren, durch technischen und logistischen Fortschritt, vieles geändert hat. Dadurch wurden nicht nur Arbeitsplätze, Büro- und Lagerflächen neu geschaffen, sondern auch eingespart. Diese Tatsache betrifft mich wie auch alle anderen Unternehmen in der Gewerbeallee mehr oder weniger.

Da es sich bei meinem Haus um eine Gewerbeimmobilie handelt (als **Wohnhaus** mit geschäftlich nutzbaren Räumen erworben!!!), möchte ich die freien Flächen/Räume gewinnbringend für mich und die Gemeinde künftig weiter nutzen.

Welche Möglichkeiten habe ich? (Wohnraum/Ferienwohnung/Büro usw.)

Gleichzeitig bitte ich mit diesem Schreiben um die Änderung des Flächennutzungsplanes, daraus resultierend um Änderung des B- Planes für das die **Gewerbeallee 3** betreffende Gebiet!

In Erwartung Ihrer baldigen Antwort
verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
TRANSPORT, VERMIETUNG, DIENSTLEISTUNG



[REDACTED]
Gemeinderat Elmenhorst/Lichtenhagen
Bürgermeister Uwe Barten
Gewerbeallee 45
18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

Elmenhorst, 13.12.2022

Änderung des B-Plans Nr. 1 (gültige Fassung)
Gewerbegebiet „Steinbecker Eck“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Barten,
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,

seit Januar 2021 wird mir versichert, dass der B-Plan Nr. 1 „Steinbecker Weg“ überarbeitet werden soll.

Bekanntermaßen wurde mir durch Ihren Amtsvorgänger 2019 versichert, dass meiner strukturellen Änderung meines Unternehmens – Umgestaltung des Bürohauses der ehemaligen Hanse Metallbau GmbH – die Gemeinde positiv gegenübersteht. Nach der entsprechenden Investition in Infrastruktur und Ausstattung des Hauses hatte ich entsprechende wirtschaftliche Erfolge zu verzeichnen.

Für die Gemeinde bedeutete das ein Zuwachs an Gewerbesteuer für den Haushalt.

Nach einer anonymen Anzeige sperrte der Landkreis Rostock diesen Teil meiner gewerblichen Tätigkeit, da der Status des **Gewerbegebiet GE** besteht. Um diese Tätigkeit genehmigen zu lassen muss der Status auf **MI Mischgebiet** geändert werden.

Seit 01/21 (!) wird mir versichert, dass die Gemeinde die vor mehr als 10 Jahren durchgeführten Arbeiten zur Änderung des Status des Gewerbegebietes wieder aufnimmt. Die Nachfrage im April 2022 ergab, dass es nach wie vor keinen **Grundsatzbeschluss** des Gemeinderates zur Änderung des Status des B-Plans Nr. 1 gibt. Entsprechende Nachfragen im Bauamt Güstrow bestätigten dies.

Auch der Hinweis, dass nach der Sommerpause Ende September 2022 der Gemeinderat diesen Grundsatzbeschluss herbeiführen wird, wurde nicht in die Tat umgesetzt.

Dann sollte der Grundsatzbeschluss auf der Gemeinderatsversammlung am 01.12.2022 gefasst werden, was wiederum nicht erfolgte.

[REDACTED]

Ich kann mich des Eindrucks nicht erwehren, dass mit fadenscheinigen Gründen eine Entscheidung hinausgezögert wird.

Zur Klarstellung: Die Herbeiführung des Grundsatzbeschlusses ermöglicht mir die Beantragung einer zeitlich begrenzten Ausnahmeregelung und damit den Betrieb des Bürohauses.

Die Gemeindevertretung hat mit dem Nichttagieren mein Vertrauen nachhaltig erschüttert und begünstigt

- dass ich mit der getätigten Investition nachhaltig in wirtschaftliche Schwierigkeiten komme
- dass ich das Vertrauen in Ihre Tätigkeit verloren habe
- dass der Gemeinde Gewerbesteuern in Größenordnungen verloren gehen.

Darüber hinaus ist bekannt, dass weitere Gewerbetreibende interessiert an der Änderung des Status' sind. Sei es, weil auch ihre Nutzung künftig untersagt werden könnte oder durch Wegfall des Gewerbes auf der gewerblichen Fläche eine Aufgabe des Grundstückes in Erwägung gezogen werden müsste.

Und damit ebenfalls Gewerbesteuern verloren gehen.

Ich bitte nochmals dringend darum, dass nunmehr die bereits laufenden Überlegungen durch entsprechenden Grundsatzbeschluss im Gemeinderat angestoßen wird und damit die Erarbeitung der notwendigen Unterlagen durch die Ausschüsse und die Institutionen des Landkreises gemeinsam mit dem beauftragten Planer durchgeführt werden können.

Ich bin jederzeit zu einem Gespräch bereit.

Mit freundlichen Grüßen

