

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)