

Vorlage-Nr.: **VO23-192**

Antrag des stv. Bürgermeisters Rüdiger Schmidt auf Wiedervorlage „Änderung des Bebauungsplanes des Gewerbegebietes am Melkerpad“

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlagen: Auszug Bebauungsplan L „Erweiterung des Gewerbegebietes am Schniederdamm“
Antrag stv. Bürgermeister Schmidt

Sachverhalt und Begründung:

Stv. Bürgermeister Schmidt hat eine erneute Behandlung der Änderung des Bebauungsplanes L gemäß der Vorlage VO23-074 beantragt.

Er begründet den Antrag wie folgt:

In dem Antrag geht es erstmal um die Änderung des Bebauungsplans, so dass bei einer gewerblichen Bebauung die maximale Nutzung als Dauerwohnraum möglich ist. Es sollen die Erschließungskosten ermittelt werden und wenn diese feststehen, eine Ausschreibung der Grundstücke erfolgen. Der Antrag wurde dahingehend erweitert, dass die zu erwartenden Kosten für die Änderung als Sonderposten in den Haushaltsplan eingestellt werden.

In der Sitzung des Bauausschusses am 18.04.2023 wurde bereits ein Sachstandsbericht unter Vorlage-Nr. VO23-074 verlesen. Der Bauausschuss hat in der Sitzung die Maßnahme „Erschließung des neuen Gewerbegebietes am Melkerpad“ aufgrund fehlender personeller Ressourcen und der zu erwartenden Investitionskosten gemäß der bestehenden Entscheidung zum Haushaltsplan mehrheitlich zurückgestellt.

Der Entwurf des Haushaltsplan 2024 sieht im Investitionsprogramm keine Ausgaben für die Erschließung des neuen Gewerbegebietes vor. Die aktuelle grobe Kostenschätzung einer Erschließung beläuft sich inklusive Ingenieurleistungen auf ca. € 800.000,00 brutto.

Sofern eine Umweltprüfung zu der Erkenntnis führt, dass durch die Planung ökologisch bedeutsame Strukturen betroffen sind, muss eine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung in Erwägung gezogen werden. Die Kosten eines möglichen kompensationspflichtigen Ausgleichs ist derzeit nicht zu beziffern.

Die Ermittlung der Kosten ist nach Auffassung der Verwaltung Grundvoraussetzung für eine Ausschreibung. Ohne die konkreten Kosten können Interessenten nicht kalkulieren. Erst dann kann auch ein Bewerberkreis entstehen.

Im Jahre 2006 wurde der Bebauungsplan aufgestellt. Im Bebauungsplan wurde seinerzeit ganz bewusst auf Betriebswohnungen verzichtet, da die Baunutzungsverordnung vorgibt, dass Wohnungen im Gewerbegebiet grundsätzlich untersagt sind. Dies liegt an den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und ein zu erwartendes höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen.

Nur im Wege der **Ausnahme** besteht die Möglichkeit, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, **die dem Gewerbegebiet zugeordnet** und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet **sind**, zuzulassen.

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen ist derzeit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes L.

Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung ist eine Ausnahmeregelung für die Nutzung an Wohnungen für Betriebsangehörige von Betrieben, die sich **außerhalb des Plangebietes** befinden, allerdings nicht in einem Gewerbegebiet zulässig. Da für diese Kombination Gewerbe und zweckbestimmtes Wohnen keine andere in der Baunutzungsverordnung genannte Baugebietskategorie infrage kommt, ist ein Sonstiges Sondergebiet des § 11 Absatz 2 BauNVO mit überwiegender gewerblicher Nutzung festzusetzen. Das bedeutet, dass in diesem Falle auch die bisherige Planzeichnung – und nicht nur die textliche Festsetzung – zu überarbeiten ist. Die Planungskosten können mit brutto € 10.000,00 beziffert werden.

Dies entspräche dann der Regelung des Bebauungsplanes I (Sonstiges Sondergebiet) „Gewerbliche Nutzung“. Soweit der Rat eine Änderung des Bebauungsplanes beschließt, wird seitens der Verwaltung darauf verwiesen, dass dann die erforderliche Ermittlung der Erschließungskosten ebenso wie Kosten für einen weiteren Planungsaufwand nicht im Haushaltsplan berücksichtigt sind und auch nur geleistet werden könnte, wenn andere Ausgaben wegfallen oder Mehreinnahmen generiert werden. Das gilt auch für die dann durchzuführende Erschließung.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stellt die Maßnahme „Erschließung des neuen Gewerbegebietes am Melkerpad“ aufgrund fehlender personeller Ressourcen und der zu erwartenden Investitionskosten gemäß der bestehenden Mittelverteilung im Haushaltsplanentwurf zurück
u n d

- a. beauftragt die Verwaltung mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes L hinsichtlich der Ausweisung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Betriebsangehörige von Betrieben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes L und die Einstellung der zu erwartenden Planungskosten in Höhe von ca. € 10.000,00 in den Haushalt **o d e r**
- b. beauftragt die Verwaltung mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes L hinsichtlich der Ausweisung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Betriebsangehörige von Betrieben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes L als auch von Betrieben auf Langeoog, die sich nicht im räumlichen Geltungsbereich des Gewerbegebietes L befinden und die Einstellung der zu erwartenden Planungskosten in Höhe von ca. € 10.000,00 in den Haushalt **o d e r**
- c. lehnt die 1. Änderung des Bebauungsplanes L hinsichtlich der Ausweisung von Wohnungen ab **o d e r**
- d. stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes L hinsichtlich der Ausweisung von Wohnungen zunächst zurück.

In Vertretung:



Hermes