



## Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom" Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 07.01.2022
<i>Einreicher:</i> Bürgermeister	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	25.01.2022	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	01.02.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	21.02.2022	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	28.02.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Erweiterung Gewerbegebiet Eikboom". Das Planungsziel besteht in der bauplanungsrechtlichen Umwandlung der Gewerbegebietsflächen (GE) in ein Urbanes Gebiet (MU nach § 6a BauNVO). Das mögliche Spektrum der Ansiedlungen soll dadurch im Vergleich zu einem Gewerbegebiet wesentlich erweitert werden. Insbesondere sollen Mietwohnungen bei Beachtung einer sozialen Durchmischung entsprechend dem Bedarf in Bad Doberan geschaffen werden. Gewerbeflächen sollen auch mit mehreren Wohneinheiten kombiniert werden können. Evtl. sind Einzelhandel, Schule und Kita zu ergänzen. Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 40 soll beibehalten werden.
2. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 8 ha umfasst die Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40, gelegen südlich des bestehenden Gewerbegebietes Eikboom (Bebauungsplan Nr. 2) und nördlich der Allgemeinen Wohngebiete und des Grünzuges im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 (s. Übersichtsplan in der Anlage). Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

## **Angestrebte Planungsziele**

- Schaffung von Planungsrecht für eine dem Charakter eines Urbanen Gebietes entsprechenden baulichen Verdichtung und Ergänzung mit Wohngebäuden im Geltungsbereich der 1. Änderung
- Schaffung von Möglichkeiten zur Bebauung mit Einzelhandel, Schule, Kita, Wohnen, und insbesondere mehrgeschossiger Wohnungsbau.
- Schaffung von bezahlbaren Wohnungen, kombiniert mit einem städtebaulichen Konzept unter Einbeziehung von Gewerbe für die wirtschaftlichen Entwicklungen der Stadt

## **Sachverhalt:**

In Bad Doberan gibt es seit etwa zehn Jahren einen eklatanten Mangel an 3- und 4- Raumwohnungen und an Gewerbeflächen mit Wohnmöglichkeiten ohne die Einschränkung auf lediglich eine einzelne Betriebswohnung, die in Gewerbegebieten gilt. Daher soll der Wohnungsmarkt durch neue Wohnungsangebote ergänzt werden, die dem Bedarf der Stadt entsprechen. Dieses Ziel wurde im B-Plan Nr. 40 bis-her nicht ausreichend berücksichtigt.

Im gerade aktualisierten Flächennutzungsplan der Stadt ist mittelfristig kein weiteres Baugebiet zur Wohnbebauung in Bad Doberan geplant, nicht zuletzt, um dem Trend der Zersiedelung entgegen zu wirken. Die bisherigen, im B-Plan 40 als Wohnen deklarierten Flächen sind, insbesondere durch den vorhandenen Erschließungsträger und -vertrag, nicht mehr änderbar. Es muss daher im Änderungsverfahren eine Umsetzung bevorzugt werden, die die zeitnahen Erschließungsarbeiten des Wohngebietes und die Vermarktung von Grundstücken nicht behindert oder verzögert.

Daher kommen nur die im nördlichen Teil des B-Planes Nr. 40 gelegenen, bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen für die Realisierung der o.g. Zielstellung in Frage. Es handelt sich dabei um das letzte, große Bebauungsgebiet im Stadtbereich, welches sich darüber hinaus noch im Besitz der Stadt befindet.

Das Urbane Gebiet bietet die Flexibilität, um der Stadt einen größtmöglichen Handlungsfreiraum und eine optimale Nutzung zu gewährleisten. Einzelhandel, Schule, Kita, Wohnen, und insbesondere mehrgeschossiger Wohnungsbau wären möglich. So kann die Stadt optimal auf den sich ergebenden tatsächlichen Bedarf an Gewerbeflächen oder an zusätzlichen Wohnungen reagieren. Bei sorgsamer Entwicklung könnte sich das Baugebiet zu einem kleinen Ortsteilzentrum entwickeln.

Die Verkehrs- und Mediierschließung ist bereits geplant und in Bau, so dass hier keine Änderungen erforderlich sind. Ein größerer naturschutzfachlicher Ausgleich wird voraussichtlich nicht erforderlich, da der Eingriff durch eine geringere Grundflächenzahl niedriger ausfällt.

Die Stadt Bad Doberan muss im Zusammenhang mit der Beauftragung der Planung die Kosten tragen.

Mit der Bauleitplanung (incl. möglichem Umweltbericht) soll ein qualifiziertes Planungsbüro durch die Stadt Bad Doberan nach erfolgter Ausschreibung

beauftragt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für Vermessung, Planung, erforderliche Fachgutachten und für die gesamte Erschließung, Verkehr und Medien, werden durch die Stadt übernommen

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	51101.56250
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

1	Übersichtsplan Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 (Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan 40, Geltungsbereich der 1. Änderung in Rot) (öffentlich)
---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 40

(Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan 40, Geltungsbereich der 1. Änderung in Rot)

