

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/355/2015/VI-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	10.11.2015				
Ausschuss für Gesundheit und Soziales	öffentlich	19.11.2015	Zur Information			
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.11.2015				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	26.11.2015	Zur Information			
Stadtrat	öffentlich	09.12.2015				

Titel:

Aufstellungsbeschluss - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101-G2 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2"

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101-G2 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2" wird stattgegeben.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101-G2 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2" wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellten Geltungsbereich beschlossen. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Textbepauungsplan durchgeführt werden.
3. Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) und zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BaunVO.
4. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101-G2 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2" ist ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

5. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, einen hierauf aufbauenden städtebaulichen Vertrag zur Tragung der Planungskosten durch den Antragsteller abzuschließen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 2 Abs. 1, 11, 13 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 05
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M 04
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Sämtliche im Zusammenhang mit der Erarbeitung der 1. Änderung des Nr. 101-G2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2“ anfallenden Kosten werden durch den Antragsteller übernommen.

Der Stadt entstehen durch die Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss keine Kosten.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101-G2 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2" gefasst werden.

Der Antragsteller, die CIRA GmbH und Co. Dessau KG, ist Eigentümer des Objekts Kochstedter Kreisstraße 11 in Dessau.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 28.07.2007 rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 101-G2 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2" und dort im Teilgebiet TG 1.1, welches als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt ist.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets in den Jahren 1997 bis 2001 der Ansiedlung eines großen Bauunternehmens mit darauf bezogenen Dienstleistungen entsprochen.

Seit der Insolvenz des Unternehmens Ende 2001 sind in großen Teilen des Areals Nutzungsaufgaben und Leerstand zu verzeichnen. 2014 erwarb eine Münchner Gesellschaft die Immobilie Kochstedter Kreisstraße 11, wodurch sich für dieses Objekt wieder eine positive Entwicklung abzeichnet. Neben baulichen Maßnahmen zur Ertüchtigung des Gebäudes wurde und wird intensiv die Vermietung betrieben. Der Vermietungsstand konnte von 23 % zum Zeitpunkt der Übernahme auf derzeit ca. 62 % gesteigert werden. Generell bleibt die Vermietung der Flächen und Gebäude aber schwierig.

Aktuell gibt es Mietinteressenten, deren Nutzungsprofil nicht mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101-G2 konform ist. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Ansiedelung von Betrieben mit produzierendem Gewerbe ausschließliche Priorität hatte, wurden bestimmte, in einem Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Nutzungen wie Anlagen für sportliche Zwecke bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Sachlage hat sich seitdem aber wesentlich geändert, weshalb eine Neubewertung (Evaluation) der ursprünglichen Ziele im Kontext zur Vermeidung städtebaulicher Missstände (z. B. leerstehende Immobilien und ungenutzte Flächen) im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans begründet ist.

Ein Widerspruch zu den konzeptionellen Zielstellungen der Stadt, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen prioritär in der Innenstadt anzusiedeln, ist nicht erkennbar. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird somit an der grundsätzlichen Zielstellung zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen festgehalten. Der seinerzeit beabsichtigte restriktive Ausschluss bestimmter Nutzungen wird gelockert. Damit sollen die allgemein gültigen Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung auch für diesen Bebauungsplan zur Anwendung kommen.

Die beabsichtigte Änderung räumt demnach der Verwaltung und der Bauaufsichtsbehörde Ermessen ein, ohne die Eigenart der gewerblich genutzten Areale aufzugeben. Die Eigentümer bekommen zudem mehr Flexibilität bei der Nutzung ihrer Flächen und Gebäude.

Anlage 2 - Antrag auf Einleitung des Änderungsverfahrens (ohne Anlage)

Anlage 3 - Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101-G2

Anlage 4 - Muster der geplanten künftigen textlichen Festsetzungen