

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/232/2016/III-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	26.07.2016				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	02.08.2016				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	16.08.2016				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	18.08.2016	Zur Information			
Stadtrat	öffentlich	31.08.2016				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" - Änderung des Geltungsbereichs und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 164 „Flössergasse“ mit örtlichen Bauvorschriften werden die Grenzen des Geltungsbereiches wie in der Anlage 2 zu dieser Vorlage bestätigt. Die zeichnerische Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Bekanntmachung der Beschlussfassung beizufügen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden in der Fassung vom 30.06.2016 gebilligt (Anlagen 3 und 4).
2. Die gebilligten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ mit örtlichen Bauvorschriften und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 30.06.2016 sind nach § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (Anlage 6) öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2 a BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB, § 85 BauO LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 (BV Nr. 5.10,

	Reg.-Nr. 640/2004 vom 02.06.2004 Informationsvorlage über die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 (IV Nr. 2.3 Reg.-Nr. 8017/2005) vom 23.08.2005 Anordnungsbeschluss zur Umlegung im Quartier Flössergasse nach BauGB (BV/126/2014/VI-63) vom 18.06.2014
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	siehe Anhang
Hinweise zur Veröffentlichung:	Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind nach § 3 Abs. 2 BauGB mindestens eine Woche vorher im amtlichen Verkündungsblatt der Stadt Dessau-Roßlau bekannt zu machen. Bekannt zu machen sind die "verfügbaren" umweltbezogenen Informationen.

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S01, S02, S03, S04, S05, S06, S07, S10
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H01, H03
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Entwicklung Quartier Flössergasse

Produktkonto Ausgabe – 51110.5291503

B-Planverfahren für Entwicklung Quartier Flössergasse

2016 34.000,00 €

Zusammenfassung/Fazit:

Die Innenstadtentwicklung ist als städtebauliches Ziel der Gesamtentwicklung der Stadt in besonderem Maße herausgestellt. Ein zentrales Gebiet der Dessauer Innenstadt mit hohem Entwicklungspotenzial ist das Wohngebiet Flössergasse in unmittelbarer Nachbarschaft zur Zerbster Straße.

Die Stadt und die drei Wohnungsunternehmen Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wohnungsgenossenschaft e G und Wohnungsverein Dessau e G haben sich darauf verständigt, das Wohngebiet städtebaulich weiterzuentwickeln. Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Billigung des dafür erforderlichen Bebauungsplanentwurfs herbeigeführt werden. Der Planentwurf dient zusammen mit

der Planbegründung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Die Innenstadtentwicklung ist als städtebauliches Ziel der Gesamtentwicklung der Stadt in besonderem Maße herausgestellt. Ein zentrales Gebiet der Dessauer Innenstadt mit hohem Entwicklungspotenzial ist das Wohngebiet Flössergasse in unmittelbarer Nachbarschaft zur Zerbster Straße.

Die Stadt und die drei Wohnungsunternehmen Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wohnungsgenossenschaft e G und Wohnungsverein Dessau e G haben sich darauf verständigt, das Wohngebiet städtebaulich weiterzuentwickeln. Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Billigung des dafür erforderlichen Bebauungsplanentwurfs herbeigeführt werden. Der Planentwurf dient zusammen mit der Planbegründung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Dieser Beschlussvorlage liegen folgende bereits gefasste Beschlüsse und Maßnahmen zu Grunde:

1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 (BV Nr. 5.10, Reg.-Nr. 640/2004) vom 02.06.2004
2. Informationsvorlage über die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 164 (IV Nr. 2.3 Reg.-Nr. 8017/2005) vom 23.08.2005
3. "Städtebauliche Entwicklung Quartier Flössergasse" (DR/BV/012/2012/VI-63 zur Kenntnis genommen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 15.02.2012 sowie im Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus am 23.02.2012)
4. Anordnungsbeschluss zur Umlegung im Quartier Flössergasse nach BauGB (BV/126/2014/VI-63) vom 18.06.2014.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Die zentrale Idee des vorliegenden Bebauungsplanes findet sich im ersten Leitsatz des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau wieder: *"Dessau bündelt Kräfte und Ressourcen für eine nachhaltige und integrierte Stadt- und Wirtschaftsentwicklung"*. Mit diesem Leitsatz werden Prioritäten gesetzt für attraktive Wohnstandorte, lebendige Orte des täglichen Miteinanders, eine prosperierende Wirtschaft.

So wird dazu im Ziel 03 des Leitbildes für das Plangebiet vorliegenden Bebauungsplanes Folgendes formuliert: *"Der Bereich um die Kavaliersstraße, die Ratsgasse und die Zerbster Straße soll als identitätsstiftender Stadtkern sowie als Kultur- und Versorgungszentrum gestärkt werden. Es soll eine gemischte Bewohner- und Nutzerstruktur entwickelt werden. Hier werden die öffentlichen Räume als wichtige Orte sozialer Begegnung und des Austausches verschiedener Nutzergruppen entsprechend gestaltet"*. Im Weiteren wird die Zielstellung formuliert, innerstädtisches Wohnen besonders zu stärken und es unter Berücksichtigung der Schrumpfung, des demografischen Wandels und unter Beteiligung der Bewohner zu qualifizieren und zu profilieren.

Auf Grund der Lagegunst und der Bedeutung des Plangebietes für ein lebendiges Stadtzentrum und der bestehenden Eigentümerstruktur ist das Wohngebiet "Flössergasse" als umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität im Stadtentwicklungskonzept eingestuft worden. Ziel ist die nachhaltige Stabilisierung des Standortes.

Wegen seiner Modellhaftigkeit im Rahmen des Stadtumbaus wurde das Gebiet als exemplarisches Thema der nachhaltigen Aufwertung für ein innerstädtisches Wohngebiet ein IBA-Beitrag der Stadt Dessau-Roßlau und Pilotprojekt zur Umsetzung des Gender Mainstreamings im Städtebau des BMVBW.

Dies vorangestellt, stimmen Stadt und die drei im Plangebiet agierenden Wohnungsunternehmen darin überein, dass die städtebaulich-räumliche Neuordnung des Gebietes eines bodenrechtlich verträglichen Angebots aller Akteure bedarf, um eine Weiterentwicklung des Wohngebietes absichern zu können. Die damit verbundenen Maßnahmen sind mit den Regelungen des § 34 BauGB in Bezug auf ihre planungsrechtliche Umsetzung nicht vereinbar. Somit soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 die erforderliche Rechtsgrundlage entstehen.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Beschlusspunkt 1 bestimmt die nachvollziehbare Festsetzung des Plangeltungsbereichs.

Im Ergebnis einer Überprüfung der Planinhalte des Vorentwurfs wurde der Geltungsbereich in seiner östlichen Abgrenzung aus städtebaulichen Gründen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Der Geltungsbereich beinhaltet nunmehr Flächen am Ende der Böhmisches Straße, die zur Berücksichtigung der Belange des Verkehrs und im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung unbebauter Grundstücke erforderlich sind.

Dagegen besteht für die Flächen nördlich der Rabestraße kein Planungsbedarf mehr. Bauvorhaben können hier nach § 34 BauGB ohne einen B-Plan beurteilt werden.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage enthalten.

Der Beschlusspunkt 2 bestimmt die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, des Entwurfs der Begründung mit Anhängen und Anlagen.

Der Zweck der Auslegung besteht insbesondere darin:

- der Stadt zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Entscheidungen über die Entwicklung des Plangebietes das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und
- der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen.

Dazu ist es erforderlich, dass der auszulegende Entwurf des Bebauungsplanes (siehe Anlage 3) von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt (siehe Beschlusspunkt 1)

und zur Auslegung bestimmt wird. Für den verfahrensleitenden Beschluss ist der Stadtrat nach § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVGLSA) zuständig.

Die dem Bebauungsplanentwurf beizufügende und ebenso zu billigende Begründung (Anlage 4) dient der Rechtfertigung der Planung und ihrer Erforderlichkeit, gemessen an den gesetzlichen Anforderungen der späteren Abwägung der von der Planung berührten bzw. betroffenen öffentlichen und privaten Belange. Aus diesem Grunde sind zur besseren Nachvollziehbarkeit der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs der Begründung weitere Unterlagen beigefügt worden. Dazu gehören u. a. gutachterliche Untersuchungen zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Lärmschutz (siehe Anlage 5).

Des Weiteren wurden zu diesem Zweck dem Entwurf der Begründung ein Baumbestandsplan, ein Biotop- und Nutzungstypenplan und ein Nutzungsbeispiel (siehe Anlagen 7 bis 9) beigefügt.

Weiterer Verfahrensablauf

Der Billigungs- und Offenlagebeschluss ist zusammen mit der Anlage 2 (Geltungsbereich der Planung), den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und dem Hinweis über die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (siehe Anlage 6) ortsüblich bekannt zu machen. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden danach die Entwürfe des Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich der gutachterlichen Anhänge und Anlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und erneuten Träger- und Behördenbeteiligung erhaltenen Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugeführt.

Anlage 2 geänderter Geltungsbereich

Anlage 3 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.06.2016.

Anlage 4 Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Flössergasse“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 30.06.2016

Anlage 5 Schalltechnisches Gutachten, Bonk, Maire, Hoppmann GbR vom 10.06.2016

Anlage 6 Kurzcharakteristik der im Anhang verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen

Anlage 7 Biotop- und Nutzungstypen, 30.06.2016

Anlage 8 Baumbestandsplan mit Baumbestandsliste, 30.06.2016

Anlage 9 Nutzungsbeispiel, 30.06.2016