

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/231/2016/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 Alten, West, Zoberberg	öffentlich					
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. 104-A "Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A" Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104-A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“ und der Entwurf der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht einschließlich Anlagen werden in der beiliegenden Fassung vom 19.04.2016 gebilligt (Anlagen 3 und 4).
2. Die gebilligten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 104-A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“ und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht einschließlich Anlagen in der beiliegenden Fassung vom 19.04.2016 (Anlagen 3 und 4) sind nach § 3 Absatz 2 BauGB zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (Anlage 5) öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss vom 07.10.1992, Nr. 381/92 Auslegungsbeschluss DR/BV/201/2009VI-61 vom 23.06.2009
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Siehe Anlagen 3 und 4 zur BV sowie Anlagen 3, 6 und 7 zur Begründung
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	X	W03, W05
Kultur, Freizeit und Sport	X	K03
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S02
Handel und Versorgung	X	H02, H08
Landschaft und Umwelt	[]	
Soziales Miteinander	[]	

Vorlage nicht leitbildrelevant	[]
--------------------------------	-----

Finanzbedarf/Finanzierung:

HH-Plan 2014 und 2015

Produkt 51110 Bauleitplanung sowie Maßnahmen der Stadtentwicklung
 Produktbereich 51 Räumliche Planung und Entwicklung
 Produktklasse 5 Gestaltung der Umwelt
 Konto: 5291505 Bebauungspläne Gewerbegebiete

- Artenschutzrechtliches Gutachten, Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Umweltbericht (Kosten: 10.995,60 €)
- Lärmschutzgutachten (Kosten: 6.569,00 €)
- Baugrundgutachten (Kosten: 4.420,85 €)

Drittmittel in Höhe von 4.373,- € auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages für die Fortschreibung des Artenschutzrechtlichen Gutachtens und des Lärmschutzgutachtens (Einnahmen unter der HH-Stelle 51110 4487010).

Durch die Beschlussfassung und die Offenlage entstehen der Stadt keine Kosten.

Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes bis zur Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss wird im Rahmen der damit verbundenen Verwaltungstätigkeit

erbracht. Zusätzliche Kosten entstehen somit nicht.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur weiteren Bebauung und gewerblichen Nutzung des Standortes sowie zur Erweiterung des Golfplatzes geschaffen werden.

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Billigung des Entwurfs des dafür erforderlichen Bebauungsplanes Nr. 104-A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“ und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht als Voraussetzung für die förmliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB herbeigeführt werden

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Beitrag zur Nachnutzung einst gemischt genutzter und brachgefallener Areale im Stadtbezirk von Dessau-Alten dar. Im Bereich zwischen Köthener Straße und der Bahnlinie Dessau-Köthen gelegen, befindet sich das Plangebiet mit der Problematik einer leerstehenden Objektnutzung eines ehemaligen Krankenhauses, eines dezentral gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Möbelhauses, eines einzeln stehenden mehrgeschossigen Wohngebäudes und umfangreicher Brachflächen, für die es u. a. die Absicht der Erweiterung eines an das Plangebiet angrenzenden Golfplatzes gibt. Dies stellt für die Stadt eine über den vorliegenden Bebauungsplan zu lösende Problemkonstellation dar.

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

1. Aufstellungsbeschluss Nr. 381/92 vom 07.10.1992
2. Auslegungsbeschluss vom 23.06.2009 (DR/BV/201/2009/VI-61)
3. Beschluss über das Zentrenkonzept vom 10.06.2009 (DR/BV/163/2009/VI-61)
4. Beschluss über das integrierte Stadtentwicklungskonzept vom 11.07.2013 (BV/160/2013/VI-61).

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Das Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau, beschlossen im Stadtrat im Jahr 2011, definiert unter der Überschrift "Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt", Leitsätze und Ziele für die zukünftige Entwicklung. Dabei wird auf eine abgestimmte und umfassende Stadtpolitik, die stadt-, ortsteil- und ressortübergreifend handelt, orientiert.

Für sechs Handlungsfelder der Stadtentwicklung wurden fachliche Ziele formuliert, welche die ressortübergreifende Themenbreite der Stadtentwicklung abbilden und damit eine umfassende Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verhält sich die Stadt Dessau- Roßlau konform mit den Zielen des Leitbildes:

- indem sie eine gezielte Ansiedlungspolitik und Bestandspflege verfolgt (Ziel W03),
- indem sie unter Nutzung innerstädtischer Flächenpotenziale gezielt Wirtschaftsansiedlungen betreibt und die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt bedarfsgerecht profiliert (Ziel W05),
- indem sie das Freizeit- und Sportangebot für die verschiedenen Altersgruppen in Dessau-Roßlau fördert und optimiert (Ziel K03),
- indem sich die Stadt zu einer konsequenten Innenentwicklung bekennt und somit zu einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich beiträgt (Ziel S02),
- indem der Einzelhandel durch eine inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten gesteuert wird (Ziel H02) und
- über den Bestand hinaus keine weiteren zentrenrelevanten Angebote in nichtintegrierten Standorten geschaffen werden sollen (Ziel H08).

Seit 2013 verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. Ressortübergreifend wird auf dieser informellen Planungsgrundlage die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Das INSEK wurde mit Multiplikatoren der Stadtgesellschaft sowie Vertretern von Institutionen, Unternehmen und Interessengruppen mit hoher Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 11.07.2013 die Endfassung des INSEK beschlossen (BV/160/2013/VI-61). Es fungiert für den vorliegenden Bebauungsplan als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Das INSEK beschreibt – auf Basis der regionalen und soziodemographischen Rahmenbedingungen und der ressortübergreifenden Analyse von Funktionen und Strukturen der Stadt und ihrer Teilräume – die Potenziale und Herausforderungen der Entwicklung von Dessau-Roßlau. Darüber hinaus benennt es – in Untersetzung des Leitbildes Dessau-Roßlau – die Ziele, Handlungsfelder und vor allem räumliche Schwerpunkte einer integrierten Stadtentwicklung.

In der Analyse zur "Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel, Nahversorgung" (Kapitel 4.2) ist der Bereich des Plangebietes – gemäß der IfS-Studie „Standortfaktor Immobilien“ (Juli 2011) - als Typ 3 gekennzeichnet. Dieser Typ enthält Bestandsgebiete mit einem hohen Konfliktpotenzial. Teilweise finden sich innerhalb dieser Standorte gut funktionierende Teilräume, in der Gesamtheit ist jedoch von einem hohen Aufwertungsbedarf zu sprechen. Die Potenzialanalyse zeigt hier sehr differenzierte Handlungsansätze auf.

Als Herausforderung wird beispielsweise beschrieben, dass zwar ausreichende Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten bestehen, es sich aber dennoch oftmals um Altstandorte handelt, die sich aufgrund der teilweise kleinteiligen Grundstücke, der Eigentumsstruktur, der Baustruktur, des Nutzungsmixes, der verkehrlichen Anbindung oder der inneren Erschließung als wenig attraktiv erweisen oder nicht sofort verfügbar sind.

Gemäß der Strategie zur Profilierung & Intervention der Industrie- und Gewerbebestände sind „bei der Gewerbeflächenentwicklung [...] Prioritäten zu setzen.“ Daher wird das B-Plangebiet Nr. 104-A im INSEK zunächst dem Strategie- bzw. Interventionstyp „Beobachtung und Pflege“ zugeordnet. Hierzu zählen u. a. Standorte, die „über einen Handlungsdruck verfügen, jedoch mit Blick auf Entwicklungsaussichten und Mitteleinsatzeffizienz zunächst im Sinne von „Abwartegebieten“ behandelt werden. Generell gilt für diesen Strategietyp, dass entsprechende Standorte bzw. Gebiete seitens der Wirtschaftsförderung betreut und in ihrer Entwicklung beobachtet werden.“

Weitergehende Überlegungen zur gesamtstädtischen Gewerbeflächenentwicklung, insbesondere mit Blick auf die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Dessau-Roßlau, werden im Zuge der zeitnah vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage einer optimierten Gewerbeflächenentwicklungskonzeption erfolgen.

Mit Vorliegen von konkreten Nutzungsabsichten besteht aktuell Handlungsbedarf. Die bestehenden Nutzungsstrukturen sollen gesichert/entwickelt und innerhalb des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes städtebaulich geordnet werden.

Erläuterung der Beschlusspunkte

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 (siehe Beschlusspunkt 2) bestimmt wird. Als verfahrensleitender Beschluss ist dafür 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 beigelegt worden. Dazu gehören u. a. gutachterliche Untersuchungen zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Lärm- und Artenschutz (siehe Anlagen 1 bis 7 der Anlage 4 zur BV).

Des Weiteren werden zu diesem Zwecke die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (siehe Anlage 5) öffentlich ausgelegt.

Weiterer Verfahrensablauf

Der Billigungs- und Offenlagebeschluss ist zusammen mit der Anlage 2 (Geltungsbereich der Planung) und einer Zusammenstellung der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und mit dem Hinweis über die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (siehe Anlage 5) ortsüblich bekannt zu machen.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden danach die Entwürfe des Bebauungsplanes und seiner Begründung einschließlich der gutachterlichen Anhänge, Anlagen und umweltbezogenen Stellungnahmen 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 Übersichtsplan

- Anlage 3** Planentwurf vom 19.04.2016
- Anlage 4** Begründung mit Umweltbericht vom 19.04.2016 einschließlich:
Anl. 1 Biotop- und Nutzungstypen – Bestand (M 1 : 1.000)
Anl. 2 Grünordnerisches Konzept (M 1 : 1.000), StadtLandGrün GbR
Anl. 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aus Januar 2016; habit.art –
ökologie & faunistik Guido Mundt
Anl. 4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Anl. 5 Herleitung des Flächenbedarfs für die Maßnahme CEF 1
Anl. 6 Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 104 A vom
15.12.2015; Bonk-Maire-Hoppmann GbR
Anl. 7 Baugrundgutachten zum B-Plan Nr. 104 A vom 25.11.2014;
GWM Baugrundbüro Dr. Möbius
- Anlage 5** Zusammenfassung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung erhaltenen wesentlichen umweltbezogenen
Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 104 A und verfügbaren Arten
umweltbezogener Informationen