

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/265/2016/III-61</b>
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	11.10.2016				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich	24.10.2016				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	22.11.2016				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	29.11.2016	Zur Information			
Stadtrat	öffentlich	07.12.2016				

### **Titel:**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101-G2 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2" der Stadt Dessau-Roßlau/Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101-G2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2“ und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden in der Fassung vom 15. Juli 2016 gebilligt (siehe Anlagen 4 und 5).
2. Die gebilligten Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101-G2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2“ und der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 15. Juli 2016 sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB § 2 Abs. 2 und 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB § 4 a BauGB, § 13 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101-G2 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2" Beschluss der Sitzung des Stadtrates der Stadt Dessau vom 11.04.2007 Aufstellungsbeschluss der Sitzung des Stadtrates vom 9. Dezember 2015 (BV/355/2015/VI-61), frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Sitzung des Stadtrates vom 2. März 2016, (BV/020/2016/III-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt wird.

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	X	W 01
Kultur, Freizeit und Sport	[ ]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[ ]	
Handel und Versorgung	[ ]	
Landschaft und Umwelt	[ ]	
Soziales Miteinander	[ ]	

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

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung über die Offenlage entstehen der Stadt keine Kosten. Die Kosten für die Erarbeitung der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101-G2 werden vom Veranlasser getragen.

### Zusammenfassung/Fazit:

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 101-G2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2“ soll geändert werden, damit im Geltungsbereich künftig Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind (siehe Anlage 3 Übersicht Änderung der textlichen Festsetzungen).

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Billigung des Entwurfs der dafür erforderlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101-G2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2“ mit der dazugehörigen Begründung 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**

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101-G2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2“ und seiner Begründung herbeigeführt werden.

Dieser Vorlage liegen folgende bereits gefasste Beschlüsse zu Grunde:

1. Der Aufstellungsbeschluss der Sitzung des Stadtrates vom 9. Dezember 2015 (BV/355/2015/VI-61) und
2. der Beschluss der Sitzung des Stadtrates vom 2. März 2016 über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (BV/020/2016/III-61).

### **Erläuterung der Beschlusspunkte**

Die Beschlusspunkte bestimmen die Billigung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und des Entwurfs der Begründung.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage 4) von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 14 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVGLSA) für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Die dem Bebauungsplanentwurf beizufügende und ebenso zu billigende Begründung (Anlage 5) 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.

### **Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt**

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist auch mit der 1. Änderung vorrangig die Förderung der Belange der Wirtschaft, die dauerhafte Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Umgebung, die Sicherung der genehmigten Nutzungen sowie einer hohen Nutzungsintensität zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Bereichen außerhalb des Plangebietes. Dieses Grundkonzept wird auch mit der 1. Änderung unverändert beibehalten. Lediglich der derzeit restriktive Ausschluss bestimmter ergänzender bzw. untergeordneter Nutzungen soll künftig gelockert werden. Damit reagiert die Planung zur Vermeidung städtebaulicher Missstände (wie dem Leerstand von Immobilien oder ungenutzten Flächen) mit einer Neubewertung auf die geänderte Sachlage sowie aktuelle Entwicklungstendenzen der letzten Jahre. Zudem finden aktuell geänderte Mieterinteressen Berücksichtigung.

Den relevanten Vorgaben aus den zu berücksichtigten übergeordneten Planungen (Leitbild, INSEK, etc.) zu den Möglichkeiten einer Umnutzung und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten wird durch die Planänderung entsprochen. Das Plangebiet wird im INSEK ausdrücklich als umzustrukturierender Gewerbestandort benannt.

Ergänzend zu den bisher im Plangebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben sollen mit der Planänderung auch die unter § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO vom Verordnungsgeber als allgemein zulässig bestimmten Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden. Beispiele für Anlagen, die wegen ihrer Größe und möglicher Belästigungen erfahrungsgemäß besser in einem Gewerbegebiet als in Gebieten, die dem Wohnen dienen, untergebracht werden, sind beispielsweise Squash- oder Tennishallen, Reithallen, Eissporthallen und Bowling-Center. Mit der 1. Änderung sollen aber auch neue Erscheinungsformen baulicher Vorhaben wie Kletterhallen, Indoor-Soccer oder Hallen für Beach-Volleyball städtebaulich erfasst werden, um eine geordnete Bodennutzung und städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die 1. Änderung greift damit auch den in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB verankerten Auftrag auf, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sollen entsprechend den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten mit der Planänderung ausnahmsweise zulässig sein, wenn dafür vor allem ein innergebietslicher Bedarf in Betracht kommt, bzw. die v. g. Anlagen in einem funktionalen Zusammenhang zu allgemein zulässigen Hauptnutzungen zu betrachten sind. Den Eigentümern soll damit die Gelegenheit gegeben werden, zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität und der Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbegebietes Maßnahmen ergreifen zu können, die einer zeitgemäßen Standortentwicklung unter ökonomischen, sozialen und kulturellen Gesichtspunkten entsprechen.

Dem ebenfalls im INSEK enthaltenen Auftrag zur vorrangigen Unterbringung insbesondere übergeordneter kultureller und sozialer Einrichtungen im Stadtzentrum und in den Kernen der Ortsteile wird durch die Planung in der Form entsprochen, dass derartige Nutzungen nur ausnahmsweise im Plangebiet und hier nur in den Gewerbegebietsteilgebieten zugelassen werden können und sollen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist somit zu prüfen, ob ein konkretes Vorhaben mit der typischen Aufgabe, die einem Gewerbegebiet zukommt, im Wesentlichen störungsfrei in Einklang zu bringen ist.

Aus den v. g. Gründen sind grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung durch die Planänderung nicht zu erwarten. Vorrangige Zielstellung der Planung bleibt die Entwicklung des Areals als Gewerbe- und Industriestandort.

### **Bisheriger und weiterer Verfahrensablauf**

In der Zeit vom 4. April 2016 bis einschließlich 15. April 2016 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Mit Schreiben vom 30. März 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung diente dem Zweck, die von der Planänderung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und zu bewerten. Gleichzeitig erfolgte eine Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 33 Abs. 3 BauGB mit dem Nutzungskonzept für eine geplante Tagespflegeeinrichtung. Zu den Sachverhalten wird auf die inhaltlichen Punkte der Begründung verwiesen.

Der Billigungs- und Offenlagebeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden danach die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes und seiner Begründung 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 Geltungsbereich

**Anlage 3**

Übersicht Änderung der textlichen Festsetzungen

**Anlage 4**

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101-G2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2“ (Fassung vom 15. Juli 2016)

**Anlage 5**

Entwurf der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101-G2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2“ (Fassung vom 15. Juli 2016)