

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/266/2016/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	04.10.2016				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich	24.10.2016				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	25.10.2016	<b>Zur Information</b>			
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.10.2016				
Stadtrat	öffentlich	02.11.2016				

### **Titel:**

Änderungsplan Nr. 101-I(A1) "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße"/Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Titel Änderungsplan Nr. 101 – I (A1) "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" für das in der Anlage 2 dargestellte Plangebiet wird als Regelverfahren weitergeführt.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit dem Titel: Änderungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" (Anlage 3) und die dazugehörige Begründung (Anlage 4) werden in der vorliegenden Fassung vom 25.07.2016 gebilligt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der dazugehörigen Begründung.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 3 und 4 BauGB, § 45 Abs.3 KVG LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101-I (A) „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)“ Beschluss Nr. 712/98 der Sitzung des Stadtrates der Stadt Dessau vom 26.01.1998 Beschluss über die Einleitung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)" für den Teilbereich A1 mit dem Titel: Änderungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" der Sitzung des Stadtrates vom 06.07.2011 (DR/BV/163/2011/VI-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	X	W 03, W 05
Kultur, Freizeit und Sport	[ ]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[ ]	
Handel und Versorgung	[ ]	
Landschaft und Umwelt	[ ]	
Soziales Miteinander	[ ]	

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

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten werden von der Echterhoff Bau GmbH übernommen. Dies wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Echterhoff Bau GmbH verbindlich vereinbart.

### Zusammenfassung/Fazit:

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 101-I (A) soll in einem Teilbereich durch Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Titel Änderungsplan Nr. 101-I (A1) "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebsgeländes der in der Polysiusstraße ansässigen Echterhoff Bau GmbH zu schaffen.

**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 frühzeitigen öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplan mit dem Titel Änderungsplan Nr. 101-I (A1) "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" herbeigeführt werden.

Dieser Vorlage liegen folgende bereits gefasste Beschlüsse zu Grunde:

1. Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101-I (A) „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)“ der Sitzung des Stadtrates der Stadt Dessau vom 26.01.1998 (Beschluss Nr. 712/98) und der
2. Beschluss über die Einleitung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)" für den Teilbereich A1 mit dem Titel: Änderungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" der Sitzung des Stadtrates vom 06.07.2011(DR/BV/163/2011/VI-61).

### **Zielstellung:**

Die seit 1997 im Gewerbegebiet Dessau-Mitte an der Polysiusstraße ansässige Echterhoff Bau GmbH beabsichtigt, den Betriebsstandort zu erweitern und dafür die nordwestlich angrenzende Fläche von der Stadt Dessau-Roßlau zu erwerben. Die in Rede stehende Fläche soll künftig dem Bauhof als betriebsnotwendige Zwischenlagerfläche dienen. Dafür muss auch die Kranbahn des vorhandenen Portalkrans verlängert werden. Außerdem sollen weitere Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter sowie eine zweite Bauhofzufahrt geschaffen werden.

Das Betriebsgrundstück der Echterhoff Bau GmbH liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)“. Nordwestlich des Betriebsgrundstücks ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, an welche sich das Teilgebiet 4, ein bisher auf Grund der Größe und der Geometrie nicht veräußertes Gewerbegrundstück, anschließt. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche steht der Bildung des für die Erweiterung erforderlichen funktionellen Zusammenhangs zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und den zu erwerbenden Flächen entgegen. Deshalb soll eine Verlagerung der Grünfläche in einen nur eingeschränkt nutzbaren Bereich erfolgen. Die Größen der vor und nach der Planänderung festgesetzten Bau- und Grünflächen bleiben annähernd gleich.

Um dem Interesse der Stadt Dessau-Roßlau am Erhalt von Arbeitsplätzen, an der Weiterentwicklung der am Standort befindlichen Echterhoff Bau GmbH auch im Hinblick auf die weitere Ausnutzung ihres Bestandes wie dem Interesse an einer Erweiterung und Modernisierung des Betriebes entsprechen zu können, ist die Aufstellung eines Änderungsplans zum Bebauungsplan Nr. 101-I (A) erforderlich.

## **Erläuterung der Beschlusspunkte:**

zu 1.

Mit der Beschlussvorlage DR/BV/163/2011/VI-61 wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 06.07.2011 die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)" durch die Aufstellung des Änderungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" beschlossen. Die Planänderung sollte nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das bedeutet, dass u. a. von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird.

Der Tatbestand, dass mit dem Änderungsplan Voraussetzungen für eine teilweise Verrohrung des zur Zeit offenen Verbindungsgrabens vom Regenwasserrückhaltebecken an der Polysiusstraße zum Eichenbreitengraben geschaffen werden sollen, gebietet jedoch eine Ermittlung aller damit verbundenen Umweltauswirkungen, so dass auf eine Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichts nicht verzichtet werden kann.

Das ist auch in Bezug auf die bevorstehende Novelle des Baugesetzbuches, bei der Umweltbelangen u. a. durch einen umfangreicheren Inhalt des Umweltberichts in wachsendem Maße Rechnung getragen werden soll, angezeigt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Titel Änderungsplan Nr. 101 – I (A1) "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" soll deshalb als Regelverfahren mit Umweltprüfung und Erarbeitung eines Umweltberichts für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB weitergeführt werden.

Hinzu kommt, dass dieser Bebauungsplan in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem seit dem 28. Mai 2016 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau Mitte, Teilgebiet I (A2) an der ehemaligen Deponie" steht und damit die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) nicht erfüllt sind.

zu 2.

Beschlussvorschlag 2 bestimmt die Billigung und öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans mit dem Titel Änderungsplan Nr. 101–I (A1) "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" und der dazugehörigen Begründung (Anlagen 3 und 4) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Zweck der frühzeitigen Beteiligung besteht insbesondere darin:

- die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten, der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben,
- der Stadt zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Entscheidungen über die Entwicklung des Plangebietes das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Dazu ist es erforderlich, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans mit dem Titel Änderungsplan Nr. 101–I (A1) "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" und die dazugehörige Begründung (Anlagen 3 und 4) von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestimmt wird. Als verfahrensleitender Beschluss ist dafür der Stadtrat nach § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz KVGLSA zuständig.

zu 3.

Der Beschluss ist zusammen mit der Anlage 2 (Geltungsbereich der Planung) ortsüblich bekannt zu machen. Nach § 3 Abs. 1 BauGB wird danach der Vorentwurf des Bebauungsplans mit dem Titel Änderungsplan Nr. 101–I (A1) "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" und der dazugehörigen Begründung (Anlagen 3 und 4) öffentlich ausgelegt. Ergänzend erfolgt die Bereitstellung der Planunterlagen im Internet.

zu 4.

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

#### **Weiterer Verfahrensbelauf**

Die im Rahmen der Beteiligung erhaltenen Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugeführt und dienen der Fertigung des Planentwurfs.

**Anlage 2** Geltungsbereich der Planung

**Anlage 3** Vorentwurf des Bebauungsplans mit dem Titel Änderungsplan Nr. 101–I (A1) "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" (Fassung vom 25.07.2016)

**Anlage 4:** Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan mit dem Titel Änderungsplan Nr. 101–I (A1) "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" (Fassung vom 25.07.2016)

#### **Anhang zur Anlage 4**

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben: Änderungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ vom 05.08.2015 (Überarbeitung) / 31.12.2013 (Ursprungsfassung) vom Büro Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau