

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/005/2020/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	04.02.2020				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	27.02.2020				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	27.02.2020				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	22.04.2020				
Stadtrat	öffentlich	29.04.2020				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 195 A "Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr" - im Stadtteil Roßlau - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Beschluss:

1. Der in der Anlage 3 beigefügte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“ einschließlich der dazugehörigen Begründung (Anlage 4) werden zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit genehmigt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung des beigefügten Bebauungsplanvorentwurfs einschließlich der dazugehörigen Begründung, welche durch folgende Unterlagen ergänzt werden:
 - Lärmtechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 195 A vom 09.10.2019 (Anlage 4.1) und
 - Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen im Bebauungsplangebiet Nr. 195 A vom 27.04.2019 (Anlage 4.2).

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Absatz 3, § 2 Absatz 1 und 2, § 3 Absatz 1, § 4 Absatz 1, § 8 Baugesetzbuch (BauGB), § 45 Absatz 3 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2016 über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr – BV/269/2016/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Lärmtechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 195 A vom 09.10.2019 (Anlage 4.1) Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen im Bebauungsplangebiet Nr. 195 A vom 27.04.2019 (Anlage 4.2)
Hinweise zur Veröffentlichung:	Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Darstellung der Geltungsbereichs-abgrenzung ist der Bekanntmachung beizufügen.

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	X	W 03, W 05
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S 01, S 02, S 04, S 06
Handel und Versorgung	[]	
Landschaft und Umwelt	[]	
Soziales Miteinander	[]	

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

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die im Zusammenhang mit der Erarbeitung dieser Planung anfallenden Maßnahmen und Kosten können auf Grund der Lage im Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ aus Mitteln der Stadtsanierung finanziert werden.

Die Gesamtkosten belaufen sich nach derzeitigem Wissensstand auf rund 62.000 € einschließlich aller erforderlicher Fachgutachten.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage sollen der in der Anlage 3 beigefügte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“ einschließlich der dazugehörigen Begründung (Anlage 4) und ergänzenden Unterlagen gebilligt und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt werden.

Ziel der Neuaufstellung ist die Überplanung der bisherigen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“ im Sinne der Erhöhung der Flexibilität möglicher Nutzungen im gewerblichen Bereich sowie die Überprüfung der bisherigen Festsetzungen öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen sowie die Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuellen planungs- und fachrechtlichen Erfordernisse, insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz und den Artenschutz.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da sich das Plangebiet nicht wie beabsichtigt entwickelt hat und die ursprünglichen Planungsziele nicht zum Tragen kamen. Die Weiterentwicklung der gewerblichen Bereiche fand zur im baulichen Bestand statt und nicht wie erwartet durch Abriss und Neubau. Dies führt zu Konflikten insbesondere mit den im Plangebiet festgesetzten Baufeldern, die durch den Gebäudebestand gehen.

Eine abschließende Entwicklung und städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich lässt sich anhand der bisherigen Planfestsetzungen nicht mehr erreichen. Die Planinhalte sind deshalb an die aktuellen Erfordernisse der Gewerbetreibenden anzupassen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Vorlage sollen der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“ und die dazugehörige Begründung einschließlich ergänzender Unterlagen (Lärmtechnisches Gutachten/Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen) gebilligt werden.

Dieser Vorlage liegt folgender bereits gefasster Beschluss zu Grunde:

Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2016 (BV/269/2016/III-61) über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“ im Stadtteil Roßlau.

Ziel der Neuaufstellung ist die Überplanung der bisherigen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“ im Sinne der Erhöhung der Flexibilität möglicher Nutzungen im gewerblichen Bereich sowie die Überprüfung der bisherigen Festsetzungen öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen sowie die Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuellen planungs- und fachrechtlichen Erfordernisse, insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz und den Artenschutz.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat zu geänderten Rahmenbedingungen und Prioritätensetzungen im Bereich der Stadtentwicklung geführt, so dass die ursprünglichen Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes zu großen Teilen nicht zum Tragen kamen.

Die Weiterentwicklung der gewerblichen Bereiche erfolgte lediglich im Rahmen des baulichen Bestandes und nicht wie erwartet durch Abriss und Neubau. Dies führte zu Konflikten insbesondere mit den im Plangebiet festgesetzten Baufeldern. Bauvorhaben mussten abgewandelt werden bzw. waren nur über eine Befreiung von den Festsetzungen zu realisieren.

Eine abschließende Entwicklung und städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich lässt sich anhand der bisherigen Planfestsetzungen nicht mehr erreichen. Die Planinhalte sind deshalb an die aktuellen Erfordernisse der Gewerbetreibenden anzupassen.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“ im Stadtteil Roßlau dient der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau bezogen auf folgende Handlungsfelder:

Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft

- Danach wird eine gezielte Ansiedlungspolitik und Bestandpflege verfolgt und die lokalen Wertschöpfungsketten sollen gefördert, klein- und mittelständische Unternehmen stärker vernetzt werden.
- Weiterhin sollen im Stadtkern gezielte Wirtschaftsansiedlungen unter Nutzung innerstädtischer Flächenpotentiale erfolgen. Die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt werden bedarfsgerecht profiliert.

Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

- Demnach wird eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung angestrebt. Die Stadt- und Ortsteile sollen in Anlehnung an das Stadtumbauleitbild „Urbane Kerne und landschaftliche Zonen“ weiterentwickelt werden.
- Zudem bekennt sich die Stadt zu einer konsequenten Innenentwicklung und somit zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.
- Des Weiteren sollen die Stadt- und Ortsteile als wichtige Wohn- und Lebensstandorte in die Gesamtentwicklung von Dessau-Roßlau einbezogen werden. Das innerstädtische Wohnen soll besonders gestärkt werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“ sollen insbesondere die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen gewerblichen Bereiche im Sinne der Vereinfachung planungsrechtlicher Voraussetzungen weiterentwickelt, die Standorte der Feuerwehr und des Stadtpflegebetriebes langfristig gesichert sowie im Nordwesten des Plangebietes eine Ergänzung der Wohnnutzung ermöglicht werden.

Damit trägt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 A zur Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung auf Grundlage des städtischen Leitbildes bei.

Erläuterung der Beschlusspunkte

1. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage werden die in den Anlagen 2 bis 5 beige-fügten Unterlagen gebilligt. Damit sollen die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB beteiligt werden. Für diesen verfahrensleitenden Beschluss ist nach § 45 Absatz 3 KVG LSA der Stadtrat zuständig.
2. Dieser Beschlusspunkt bestimmt die Art und Weise 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 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufzufordern.

Weiterer Verfahrensablauf

Der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen (Amtsblatt). Nach § 3 Absatz 1 BauGB sollen die in Anlagen 2 bis 5 beigefügten Unterlagen für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt werden. Eine parallele Bekanntmachung erfolgt im Internet.

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

Die im Rahmen der Beteiligung erhaltenen Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zugeführt und der Erarbeitung des Planentwurfs für die förmliche Beteiligung zugrunde gelegt.

- Anlage 2** Übersichtsplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“
- Anlage 3** Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“ mit örtlicher Bauvorschrift vom 30.10.2019
- Anlage 4** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“ vom 30.10.2019
- Anlage 4.1** Lärmtechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 195 A vom 09.10.2019
- Anlage 4.2** Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen im Bebauungsplangebiet Nr. 195 A vom 27.04.2019
- Anlage 5** Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 195 (ehemals Nr. 22) „Teilbereich Südliche Altstadt – Feuerwehr“ mit örtlichen Bauvorschriften