

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/100/2020/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	05.05.2020				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	14.05.2020	Zur Information in einem einfachen schriftlichen Verfahren			
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	18.06.2020				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	25.06.2020				
Stadtrat	öffentlich	08.07.2020				

Titel:

Änderungsbebauungsplan Nr. 147 B "Am Friedrichsgarten" - Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

1. Die in der Anlage 2 beigefügte Aufgabenstellung und Leistungsbeschreibung für die Erarbeitung eines Änderungsbebauungsplanes über Teilflächen des ehemaligen Schlachthofgeländes in Dessau-Nord wird gebilligt.
2. Die dementsprechende Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 147 B „Am Friedrichsgarten“ wird in den Grenzen des in der Anlage 3 dargestellten Gebietes zwischen der Lessingstraße, der Eduard- und Schlachthofstraße sowie dem Friederikenplatz, der Straße am Friedrichsgarten und der östlich davon gelegenen Flächen um das Heizwerk Ost (Am Friedrichsgarten 2) beschlossen.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 1 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	W 05, W 06
Kultur, Freizeit und Sport	☒	K0 3
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S 02, S 05, S06
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die im Zusammenhang mit der Planaufstellung anfallenden Maßnahmen und Kosten können auf Grund der Lage im Sanierungsgebiet Dessau-Nord aus Mitteln der Stadt-sanierung finanziert werden.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 90.000 € für den Bebauungsplan einschließlich besonderer Leistungen in den Bereichen Umwelt- und Naturschutz.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Beschlussvorlage sollen die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes über weite Teile des ehemaligen Dessauer Schlachthofgeländes geschaffen werden. Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Umstand, dass der für diesen Teil des Stadtgebietes wirksame Bebauungsplan Nr. 147 in seinen Festsetzungen nicht den aktuellen Erfordernissen entspricht. Hier soll Abhilfe geschaffen werden. Das betrifft insbesondere die unbebauten Flächen an der Eduardstraße, auf denen derzeit nur ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohngebäuden und das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben zulässig ist. Diese Festsetzungen erschweren die Vermarktung der Flächen, da regelmäßig nur Bauflächen für mehrgeschossige Wohngebäude nachgefragt werden. Zur Lösung dieser Aufgabe ist die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes erforderlich, der die Möglichkeit einer städtebaulich geordneten Errichtung von Wohngebäuden auf Teilen des ehemaligen Dessauer Schlachthofgeländes prüfen soll.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Ausgangssituation

Für das ehemalige Gelände des Dessauer Schlachthofes existieren neben einer Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord folgende verbindliche Bauleitpläne:

- B 147 "Schlachthof Dessau-Nord", wirksam seit dem 25. März 2006
- B 147 "Schlachthof Dessau-Nord" 1. Änderung, wirksam seit dem 27. Februar 2010
- B 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" wirksam seit dem 28.07.2018.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 147 sieht als Zielstellung die Funktionsmischung auf Stadtteilebene und die Entwicklung flächenschonender Siedlungsstrukturen vor. Im Kern ging es darum, am alten Dessauer Schlachthof neben Wohngebäuden jenen Nutzungen und Einrichtungen eine Perspektive zu geben, die sich innerhalb der gründerzeitlichen Wohnbebauung von Dessau-Nord nicht umsetzen lassen. Dazu gehören in der Regel Handwerks- und Gewerbebetriebe. Im Bebauungsplan wurden demgemäß Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung 1).

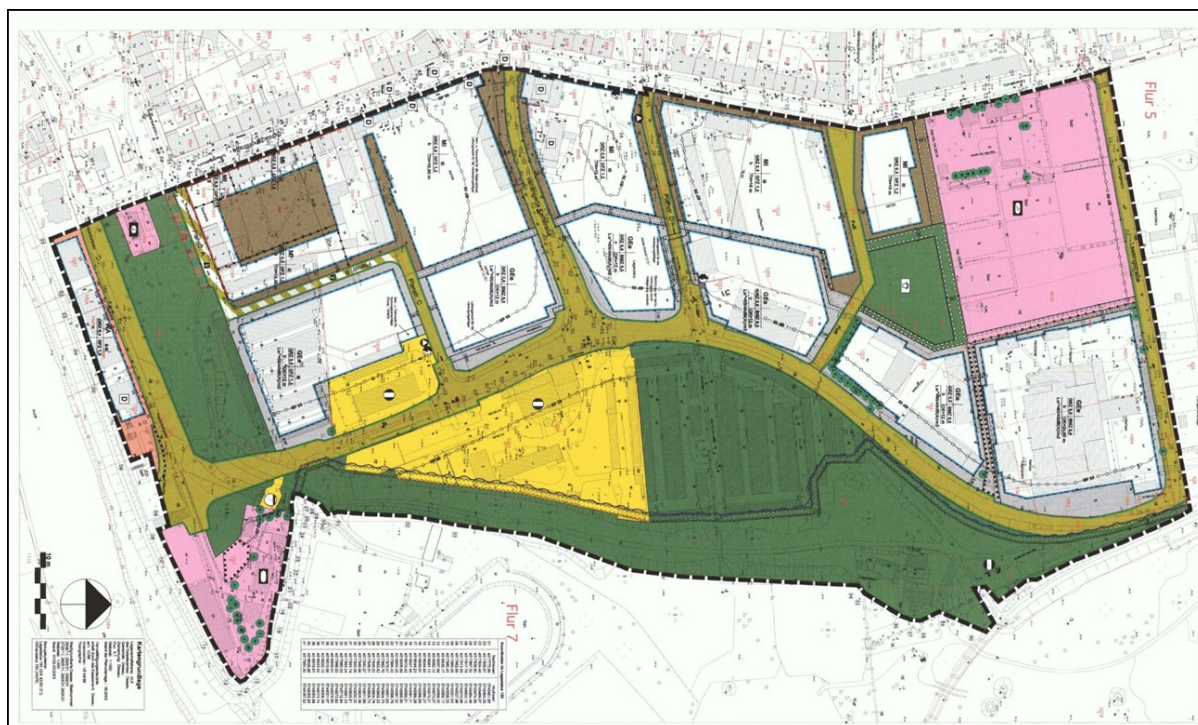


Abbildung 1 Bebauungsplan Nr. 147 von 2006

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist zu den vorgenannten Baugebieten das Sondergebiet "Tierheim" gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinzugegetreten. Es bildete die Grundlage für den Ersatzneubau des städtischen Tierheims (siehe nachfolgende Abbildung 2).



Abbildung 2 Bebauungsplan Nr. 147, 1. Änderung von 2010

Mit dem Bebauungsplan Nr. 147 A wurden den Beschlüssen des Zentrenkonzeptes folgend die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum für das angrenzende Wohngebiet Dessau-Nord geschaffen (siehe voranstehende Abbildung 3).

Nun gilt es, den Blick auf die verbliebenen minder- bzw. ungenutzten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 147 zu richten. Sehr schnell wird dabei deutlich, dass wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 ungeeignet sind, um aktuellen Erfordernissen und Nachfragen gerecht werden zu können. Besonders stechen die entlang der Schlachthofstraße und Eduardstraße festgesetzten Mischgebiete hervor. Hier soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf über 100 m tiefen Bau-
feldern ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohngebäuden und das Wohnen nicht störende Gewerbebetrieben sichergestellt werden.

Bis auf einen tatsächlich gemischt genutzten Anteil des Plangebietes (**women innovation point** in der Schlachthofstraße) gelang es überwiegend nicht, die gewünschte städtebauliche Zielstellung einer paritätischen Mischung aus Wohnen und Gewerbe umzusetzen.

Lösungsvorschlag

Mit der Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes ist es prinzipiell möglich, das Gebiet zwischen der Lessingstraße, der Eduard- und Schlachthofstraße sowie dem Friederikenplatz und der Straße Am Friedrichsgarten (einschließlich Heizwerk) entsprechend aktueller Erfordernisse städtebaulich neu zu ordnen. Im Fokus stehen insbesondere jene Flächen, für die die Vermarktungschancen optimiert werden müssen. Das sind hauptsächlich die nicht bebauten Mischgebiete entlang der Eduardstraße. Mit einer partiellen Umwidmung in allgemeine Wohngebiete wäre es vorstellbar, der aktuellen Nachfrage nach Bauflächen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau in innenstadtnaher Lage nachzukommen.

Mit der Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes stellt sich aber auch die Frage, wie eine Neuordnung der Bau- und Freiflächen sich auf die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungsrechte auswirken kann und soll. Dabei geht es im Kern um die Abwägung des Interesses der Gewerbetreibenden an einer möglichst uneingeschränkten Weiternutzung des baulichen Bestandes einerseits und der Entwicklung städtebaulich attraktiver Wohnbauflächen andererseits. Hinzu kommen die Bedürfnisse der Nutzer der Tennis- und Ballspielanlage südlich der Lessingstraße, die mit dem Interesse neuer Bewohner in einen städtebaulich vernünftigen Ausgleich zu bringen sind. Hier stehen hauptsächlich Fragen des Lärmschutzes im Mittelpunkt der Änderungsplanung.

Umsetzung

In der in der Anlage 2 beigefügten Aufgabenstellung sind die sich daraus ergebenden Anforderungen an einen Änderungsbebauungsplan detailliert beschrieben. Dazu gehören im Wesentlichen

- die Prüfung der partiellen Umwidmung der nicht bebauten Mischgebiete an der Eduardstraße in allgemeine Wohngebiete unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse,
- das Ermitteln und Bewerten einer städtebaulichen Lösung für ein verträgliches Miteinander der Wohnbebauung an der Schlachthofstraße und teilweise am Friederikenplatz 1 a und 1 b mit dahinterliegenden Absichten zur Gewerbeflächenentwicklung,
- das Ermitteln und Bewerten von Emissionskontingenten für die gewerblichen Bauflächen einschließlich Heizwerk Ost und
- die Klärung der Möglichkeiten eines verträglichen Miteinanders der Nutzer der Tennisanlage der Bauspielanlage und neuer Bewohner im nördlichen Teil des Plangebietes ergeben können.

Bei der zuletzt genannten Anforderung geht es im Kern um die Beantwortung der Fragen,

- ob kostenträchtige Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden oder eine Benutzerverordnung für den Ballspielplatz ausreichend ist und
- welche Möglichkeiten zur Organisation des Spiel- und Trainingsbetriebes auf dem Tennisplatz bestehen.

Um hier eine wesentliche Entscheidungshilfe zu erhalten, ist zur Vorbereitung der Beschlussfassung eine schalltechnische Voruntersuchung erstellt worden. Die Ergebnisse sind in die Aufgabenstellung und Leistungsbeschreibung (Anlage 2) eingearbeitet worden.

Der Änderungsbebauungsplan wird angesichts der komplexen Aufgabenstellung im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung durchgeführt.

Anlage 2

Aufgabenstellung und Leistungsbeschreibung für die Erarbeitung eines Änderungsbebauungsplanes über Teilflächen des ehemaligen Schlachthofgeländes in Dessau-Nord

Anlage 3

Lage- und Übersichtsplan zur Geltungsbereichsabgrenzung