2007-08-30

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/BV/096/2007/VI-61**
Einreicher:	Stadtplanungsamt Hr. Friedewald

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	20.08.2007				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	04.09.2007				
Stadtrat	öffentlich	19.09.2007				

Titel:

Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes Nr. 101D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte - Teilgebiet D/D1"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D 1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D 1“ in der Fassung vom 08. September 2006 vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat geprüft und mit dem Ergebnis entsprechend dem beigefügten Abwägungsmaterial nach § 1 (6) und (7) BauGB abgewogen.

2. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, diejenigen Vertreter der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Entwurf vom 08. September 2006 vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen.

3. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, die sich aus der Abwägung ergebenden Änderungen in die Satzungsfassung des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 (6) und (7) BauGB, § 3 und § 4 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Keine Angaben

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner	Hoffmann	Storz
Vorsitzender des Stadtrates	1. Stellvertreter	2. Stellvertreter

Anlage 1:

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“, für den der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.02.1991 vorliegt (Beschluss-Nr. 123/91). Für das Teilgebiet D/D 1 wurde daraufhin im Juni 1992 der Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt. Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 08.06.1994 die Offenlage des Entwurfes beschlossen (Beschluss-Nr. 787/94), die vom 05.07.1994 bis zum 08.08.1994 stattfand. Aufgrund der Insolvenz der Uni-Beton GmbH wurde keine Abwägung durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Pläne wurden mehrere Bauvorhaben genehmigt (Sconto, Domäne, Praktiker- und Max-Bahr-Baumarkt). Mit Beschluss des Stadtrates vom 05.06.1996 wurde eine 1. Geltungsbereichsänderung veranlasst und gleichzeitig wesentliche Planungsziele geändert (Beschluss-Nr. 392/96). Eine Offenlage der entsprechend überarbeiteten Entwürfe von 1996 und 1998 fand nicht statt, da aufgrund der Insolvenz des Grundstücksbesitzers und fehlender städtischer Mittel für die Verkehrserschließung eine zeitnahe Umsetzung der Planung nicht möglich war.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ wurde am 21.06.1995 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen und anschließend zur Genehmigung beim Regierungspräsidium eingereicht. Das Regierungspräsidium verweigerte jedoch die Genehmigung, da nach seiner Ansicht zwei textliche Festsetzungen nicht zulässig waren (Verweis auf die „Kölner Liste“ und Zulassung von Lagerhäusern, Lagerplätzen, Handwerksbetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden). Der VE-Plan ist deshalb nicht rechtswirksam. Um die Planung für den Bereich abzuschließen, wurde der Geltungsbereich in den B-Plan Nr. 101 D/D 1 integriert.

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt am 28.11.2006 wurde die Offenlage des Entwurfes beschlossen, die vom 03.01. bis 06.02.2007 stattfand.

Die Stellungnahme der Öffentlichkeit bezog sich auf eine vermutete Unzulässigkeit von vorhandenen Werbeanlagen und die gewünschte partielle Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Nachbargemeinden haben in ihren Stellungnahmen Zustimmung geäußert.
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich hauptsächlich auf die Präzisierung schon aufgeführter Sachverhalte, einer Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen und geringfügige Korrekturen von Immissionswerten aufgrund geänderter Vorbelastungen.

Folgende Stellungnahmen sollen nicht berücksichtigt werden:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, da sich dort eine Feuerwehrzufahrt befindet, die zwingend bestehen bleiben muss,

- Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen, da es aus luftfahrttechnischer Sicht dafür keine Rechtsgrundlage gibt,

- generelle Sicherung der Feuerwehrumfahrten und Anordnung von Hydranten, da es dafür im Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage gibt,

- Ausweisung einer Baulast, da der Verkauf einer Teilfläche geplant ist, die die Anbindung an die öffentliche Erschließung sicherstellt und

- Entfernung von vorhandenen Baumsignaturen aus der Plangrundlage im Bereich der zukünftigen Planstraße A, da dies unter planungsrechtlichem Gesichtspunkt nicht notwendig ist.

Folgende Stellungnahmen werden berücksichtigt:

- Wegfall eines Verfahrensvermerkes,

- Verschiebung einer Flurstücksnummer und Verweis auf ein laufendes Zuordnungsverfahren,

- Ergänzung einer Trinkwasserleitung,

- Korrekturen zur technischen Erschließung in der Begründung,

- Korrektur der Rechtswirksamkeit des Regionalen Entwicklungsplanes,

- Präzisierung einer textlichen Festsetzung zum Abstand von Borden bei Pflanzflächen und

- Korrekturen von Immissionswerten an Nachweisorten aufgrund neuer Erkenntnisse zur Vorbelastung.

Keine der vorgebrachten berücksichtigten Stellungnahmen stellt die bisherige Planung in Frage, sie dienen lediglich der Präzisierung von schon erfassten Sachverhalten in der Planzeichnung und Begründung.

Auch die Korrektur der Immissionswerte an Nachweisorten hat keine negativen Folgen, da die Erhöhungen nur sehr gering sind. Sie betragen maximal 0,3 dB (A) und führen an keinem Punkt zur Überschreitung von zulässigen Richtwerten.

Im beigefügten Vorschlag zur Abwägung werden die Stellungnahmen gegeneinander und untereinander abgewogen. Die einzuarbeitenden Änderungen sind nur geringfügig. Von ihnen gehen keine Wirkungen gegenüber Dritten aus. Es handelt sich im Wesentlichen um Präzisierungen. Eine erneute Offenlage ist deshalb nicht erforderlich.
Mit der Bestätigung der Abwägung durch Beschluss des Stadtrates werden die Voraussetzungen für die Erstellung der Satzungsfassung geschaffen, was noch in diesem Jahr erfolgen soll. Diese ist dann Basis für den Satzungsbeschluss und die Inkraftsetzung der Satzung.
Die Erarbeitung der Satzungsfassung ist notwendig, um einen rechtsverbindlichen Planungsstand zu erreichen, der vorhandenen Betrieben eine rechtlich gesicherte langfristige Entwicklungsperspektive gibt, die unerwünschte Vergrößerung bzw. das weitere Eindringen von großflächigen Einzelhandel, der die Innenstadt schwächt, verhindert, die Voraussetzungen für eine Straßenerschließung in die Tiefe schafft, welche Grundlage für die Vermarktung der freien Flächen ist, und einen städtebaulichen Missstand beseitigt.

Anlage 2:
Abwägungsmaterial