2008-08-25

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/IV/076/2008/VI-61**
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	11.08.2008	
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.08.2008	

Titel:

Bebauungsplan Nr. 104 - A "Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße" - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Information:

Für das Plangebiet wurde im Oktober 1992 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.
Ein dringender Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auf einer Gewerbebrache, zwecks Neuschaffung von dringend benötigten Arbeitsplätzen. Im Zusammenhang damit bestanden für den Standort konkrete Ansiedlungsabsichten eines Möbelmarktes und eines Bauelementeherstellers.
Ein weiterer Grund war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentliche Verkehrserschließung in die Tiefe des Plangebietes.

Neben vorhandener Wohnnutzung im Plangebiet und auch daran angrenzend befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch das St.- Joseph-Krankenhaus.
Infolge der somit vorhandenen Gemengelage waren Immissionskonflikte innerhalb des Gebietes (Krankenhaus/Wohnen und Gewerbe) und auch außerhalb (Wohnen/Gewerbe) absehbar. Aus diesen Gründen war zur Problembewältigung eine Steuerung der baulichen Entwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet notwendig.
Mittlerweile ist die Ansiedlung der o. g. Gewerbebetriebe auf der Grundlage des § 33 BauGB erfolgt.
Das Verfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde bis zur Phase Entwurf geführt. Dieser liegt mit Datum vom November 2001 vor. Der Stadtrat hat am 29.01.2003 den Abwägungsbeschluss gefasst. Die Planfassung für die

Genehmigung wurde nicht erstellt. In Verbindung mit den Regelungen der jetzigen Fassung des BauGB geht von dem Bebauungsplan derzeit keine Rechtswirkung aus.

Wegen der mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen in Bezug auf die Nutzung im Plangebiet soll das Bebauungsplanverfahren fortgeführt und beendet werden.
Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung des Standortes für das St.-Joseph- Krankenhaus unter Berücksichtigung der angestrebten veränderten Bedingungen.
So ist vorgesehen, nach der Verlagerung der stationären Bereiche des Krankenhauses neue Nutzungen zu integrieren. Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich um besondere Wohnformen (Wohnheim, Wohngemeinschaften, Pflegestation), medizinische Einrichtungen (Tagesklinik, Therapieangebote), freie Berufe (niedergelassene Ärzte) und gewerbliche Nutzungen (Sitz eines Pflegedienstes). Diese Nutzungen sind innerhalb der bisher ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus nicht zulässig. Bei dieser Nutzungsvielfalt bietet sich die Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO an.
In diesem Zusammenhang sind die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die zulässige Wohnnutzung von besonderer Bedeutung. Grundlage hierfür bilden die im vorliegenden Schalltechnischen Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 104 - A und 104 - B getroffenen Aussagen.

Weitere Planungsziele sind der Erhalt der bestehenden Wohnnutzung und der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe. Des Weiteren sollen im Bebauungsplan für die zurzeit brachliegenden Flächen planungsrechtliche Randbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der Schutzansprüche vorhandener Nutzungen festgesetzt werden.

Aufgrund der günstigen Lage des Gebietes innerhalb des Stadtgefüges von Dessau-Roßlau, unmittelbar an der Haupteinfallstraße von Köthen kommend, bietet sich die Fläche zur Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbebetrieben an. Des Weiteren wird mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Alten ein Angebot zur Umsiedlung von störenden Gewerbebetrieben aus der alten Ortslage offeriert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Fehlentwicklungen zu Ungunsten einer Nutzung vermieden, Brachflächen unter dem Aspekt der gerechten Bodennutzung reaktiviert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Das Belassen des Gebietes in der Anwendung des § 34 BauGB führt im Allgemeinen zu einer Verschlechterung der Konfliktsituation. Aufgrund der bereits vorhandenen Gemengelage besteht die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Unmittelbar damit verbunden wäre eine Erhöhung der Immissionsbelastungen, wovon insbesondere die schutzwürdigen Nutzungen Krankenhaus und Wohnen betroffen wären. Dies soll über die Schaffung von rechtswirksamem Planungsrecht verhindert werden. Weiterhin soll mit einer ausgewogenen Kontingentierung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel eine gerechte Bodennutzung, besonders für die bisherigen Brachflächen, ermöglicht werden. Damit wird vermieden, dass ein Betrieb das ganze zur Verfügung stehende Schallkontingent verbraucht und die Restflächen „leer ausgehen“.

Infolge der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 sind auch die Rahmenbedingungen zur Nutzung der angrenzenden Flächen, insbesondere des östlich angrenzenden Bereiches, der ehemaligen Liegenschaften der Bundeswehr, vorgegeben. Damit wird der Zielstellung in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen.

Mit der Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen soll dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB Rechnung getragen werden. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um die Neuausweisung von Gewerbeflächen sondern um die Nachnutzung ehemaliger gewerblich genutzter Bauflächen handelt. Die Wiedernutzung von Bauland im Bestand ist ein wichtiger Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Nachstehend erfolgt eine Kurzübersicht zu Änderungen / Beibehaltung zu den einzelnen Sachständen alter und neuer Planfassungen:

Kurzübersicht Einzelsachverhalte	Entwurfsfassung Nov.2001	Vorentwurf, Stand 12.Dez. 2007
Art der baulichen Nutzung	Ausweisung des St.-Joseph- Krankenhauses als Fläche für den Gemeinbedarf, damit hohe Nutzungsrestriktionen für die umliegende gewerbliche Nutzung und Anforderungen an eigenen passiven und aktiven Lärmschutz	Gemeinbedarfsfläche wird zum Mischgebiet, die vorgesehenen Funktionen ermöglichen Reduzierung der Anforderungen des Lärmschutzes am Standort des früheren Krankenhauses, Nachnutzungen bewirken z.B. Wegfall einer Schallschutzwand
Nutzungsflexibilität	rel. eingeschränkt infolge der festgesetzten Immissionskontingente für die Gewerbe- und Mischgebiete , hoher Schutzanspruch des Krankenhauses	In der Phase „Entwurf“ erfolgt die weitere Abprüfung auf Reduktion immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel
Einzelhandel	Restriktionen nach Festsetzung 1.2.3, Ausnahmeregelung für Möbeleinzelhandel in TG2	Beibehaltung der Festsetzung zur Einzelhandelsbeschränkung mit der weiteren Ausnahme für den Möbeleinzelhandel in TG2
Verkehrserschließung (Teil Gewerbegebiet)	Wendehammer mit funktionellem Nachteil	Funktionsverbesserung mit Vollkreis- Wendeanlage

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes soll die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.
Sie umfasst die öffentliche Unterrichtung über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen dieser Planung und die Anhörung der Öffentlichkeit. Die Behördenbeteiligung dient der Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung.
Damit wird die Voraussetzung für die Beauftragung der weiteren Leistungsphasen (Entwurf/ Satzung) geschaffen.

Bei den Beteiligungen liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.104-A in der Fassung vom 12. Dezember 2007
- Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr.104-A mit Umweltbericht in der Fassung vom 12. Dezember 2007
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.104-A, Vorentwurf, vom 12. Dezember 2007, inbegriffen Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie Grünordnerisches Konzept in Karten- bzw. Plandarstellung
- Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 104-A und 104-B der Stadt Dessau Nr. -00070- vom 11.05.2001 (Bonk- Maire- Hoppmann GbR)

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dient zudem der Gemeinde, das Abwägungsmaterial zum Bebauungsplan zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß §214 BauGB kann ein Verstoß gegen die Beteiligungsvorschriften die spätere Wirksamkeit betreffen. Alternativen bestehen deshalb nicht.

Anlagen:

- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.104-A in der Fassung vom 12. Dezember 2007
- Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr.104-A mit Umweltbericht in der Fassung vom 12. Dezember 2007
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.104-A, Vorentwurf, vom 12. Dezember 2007, inbegriffen Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie Grünordnerisches Konzept in Karten- bzw. Plandarstellung
- Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 104-A und 104-B der Stadt Dessau Nr. -00070- vom 11.05.2001 (Bonk- Maire- Hoppmann GbR)

Für den Einreicher:

Dezernent

zur Kenntnis genommen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Vorsitzender des Ausschusses