

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/050/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	03.03.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	08.04.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	16.12.2008				
Stadtrat	öffentlich	21.01.2009				

Titel:

Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 119-A "Berufsschulzentrum und Verwaltung"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des § 1 (3) BauGB und des § 2 (1) BauGB den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 119 A „Berufsschulzentrum und Verwaltung“ in der Fassung vom 07.10.1994 innerhalb der in der Anlage 2 zu diesem Beschluss zeichnerisch dargestellten Grenzen zu ändern.
2. Geändert werden sollen:
 - die zulässige Art der baulichen Nutzung,
 - der Verlauf der Baugrenze am östlichen Geltungsbereichsrand,
 - die örtlichen Bauvorschriften.
3. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB handelt, wird dieser im beschleunigten Verfahren aufgestellt und es wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
4. Die in der Anlage 2 beigefügte Aufgabenstellung wird gebilligt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 A „Berufsschulzentrum und Verwaltung“ gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten

Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 (3) BauGB, § 2 (1) BauGB, § 13a BauGB § 13 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss Nr. 47/94
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

Planänderung wird vollständig von einem Investor finanziert.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 119-A ist seit dem 01.08.1995 rechtswirksam. Als zulässige Nutzungen sind die Sondergebiete Berufsschulzentrum und Verwaltung ausgewiesen. Das Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“ und eine Tankstelle wurden auf der Grundlage des Planes realisiert.

Die südlich der Tankstelle und der Berufsschule gelegenen Flächen, die als Sondergebiet Verwaltung für das Straßenverkehrsamt festgesetzt sind, wurden bis heute nicht bebaut. Das Amt für Ordnung und Verkehr hat inzwischen einen neuen Dienstsitz am August-Bebel-Platz. Bedarf für städtische Verwaltungsgebäude besteht an dem Standort Mannheimer Straße nicht mehr.

Die festgesetzte Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung – Straßenverkehrsamt“ steht einer anderen Nutzung und damit der Vermarktung dieses Bereiches entgegen. Da das ursprüngliche Planungsziel für diesen Bereich nicht mehr besteht und eine Nutzung der brachliegenden Flächen an einer Hauptverkehrsachse der Stadt städtebaulich wünschenswert ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes in dem Teilbereich erforderlich. Für die Nutzung der Teilfläche an der Mannheimer Straße gibt es einen Interessenten mit einem Nutzungskonzept, welches an dieser Stelle einen Imbiss für motorisierte Kunden sowie eine Produktionshalle vorsieht. Weiterhin wird die vollständige Verlagerung des Betriebssitzes an diesen Standort in Erwägung gezogen.

Die beabsichtigte Planänderung betrifft die zulässige Art der baulichen Nutzung. Es soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die angestrebte Art der Nutzung auf der Teilfläche an der Mannheimer Straße ist als Gewerbebetrieb gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig. Die Fläche westlich der Zufahrt zur Berufsschule soll als Fläche für Stellplätze der Berufsschule und der Wohnbebauung zugewiesen werden.

Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) können auch für das Gewerbegebiet weiter gelten. Es soll jedoch eine maximale Höhe für bauliche Anlagen ergänzt werden. Die Baugrenze soll dem exakten Verlauf der vorhandenen Wasserstoffleitung angepasst werden. Von den baugestalterischen Vorschriften soll die Festsetzung der extensiven Begrünung von Flachdächern entfallen, da dies in einem Gewerbegebiet nicht sinnvoll und praktikabel ist.

Zum Schutz der sich südlich anschließenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmbelästigungen aus einer gewerblichen Nutzung und der Stellplatznutzung sind gegebenenfalls notwendige Schallschutzmaßnahmen zu formulieren und die Teilflächen zu zonieren.

Da keine Veränderung in den bisher festgesetzten Grünstrukturen und in der zulässigen Grundflächenzahl erfolgt, wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Dessau. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 war zunächst zu prüfen, ob nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Die Prüfung ergab, dass die Fläche des Änderungsbereiches insgesamt ca. 15.000 Quadratmeter umfasst. Somit liegt die zulässige Grundfläche auch unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmetern nach § 13a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB. Demzufolge ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Auch die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB muss nicht durchgeführt werden. Damit können die Erstellung eines Vorentwurfes des Bebauungsplanes und die frühzeitige Bürgerbeteiligung entfallen.

Mit der Änderung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 119, Teilgebiet A sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten, da die ggf. zu formulierenden Festsetzungen zum Schallschutz die zulässigen Orientierungswerte an den Nachweisorten gewährleisten werden. Basis hierfür bildet die zu erstellende Schallimmissionsprognose.

Ein Finanzierungsbedarf entsteht der Stadt durch die Änderung nicht, da der Investor vollständig alle Kosten übernimmt. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist unterzeichnet. Auch der Kaufvertrag wurde bereits zwischen Stadt und Investor abgeschlossen.

Anlage 2:

- Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung
- Aufgabenstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes