

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/490/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	01.12.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	16.12.2008				

Titel:

Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 213 "Golfpark" der Stadt Dessau-Roßlau

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 213 "Golfpark" und der dazu gehörenden Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung vom 12. November 2008 gebilligt.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 213 "Golfpark" und der dazu gehörenden Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der vorliegenden Informationen über die Umwelt (Gutachten etc.) sind auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 213 "Golfpark" und der dazu gehörenden Begründung mit Umweltbericht nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
4. Das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege wird beauftragt, Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben oder zur Niederschrift mündlich vorgetragen werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 213 "Golfpark" unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 7 BauGB, neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 I 3316 (Nr. 64) § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 I 3316
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 213 "Golfpark" im Ortsteil Dessau-Alten Vorlage: Beschlussvorlage DR/BV/103/2008/VI-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	s. Anlage
Hinweise zur Veröffentlichung:	ortsüblich

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung und die Offenlage entstehen der Stadt keine Kosten. Die Ausarbeitung der Planung ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgesichert.

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:

Am 23. April 2008 wurde durch den Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst und im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau , Ausgabe 6/2008, am 31. Mai 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Damit soll die Nachnutzung des noch im Jahr 2007 von der Bundeswehr genutzten Standorts der Hugo-Junkers-Kaserne bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Grundsätzliche Zielstellung der Stadt Dessau-Roßlau ist es, mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung und damit auch der Revitalisierung von Brachflächen den Vorzug vor Neuansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zu geben, dazu gehört auch die zivile Nachnutzung von militärischen Liegenschaften.

Die Golfplatz Dessau GbR beabsichtigt, den überwiegenden Teil des Geländes in einen 9-Loch-Golfplatz umzugestalten. Die im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz zu beiden Seiten der Junkersstraße soll für besondere Wohnformen (wie Service-Wohnen), Büros, Lehrräume, Dienstleister, etc. genutzt werden. Das vorhandene Saalgebäude soll wieder einer öffentlichen Nutzung (für festliche Anlässe, Karnevalveranstaltungen, Konzerte, Jugendweihen oder Empfänge) zugänglich gemacht, sowie im rückwärtigen Bereich ggf. weitere unabhängige Gewerbe angesiedelt werden. Damit wird das bisher geschlossene Gelände untergliedert und in Teilbereichen geöffnet. Diese Entwicklungen sind kurzfristig vorgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19. Mai 2008 sowie den Anlagen Schallgutachten, Baum- und Biotopbestandsplan in Form einer Auslegung durchgeführt. Vom 07. Juli 2008 bis zum 18. Juli 2008 lag die Planung im Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau aus (Bekanntmachung im Amtsblatt am 28. Juni 2008 (Ausgabe 7/2008)).

Mit dem Vorentwurf erfolgte ebenfalls die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verbunden mit der Bitte zur Äußerung hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung mit Schreiben vom 04. Juli 2008.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende ergänzende Untersuchungen/Gutachten wurden auf Anregung der Behörden (einschließlich der Ämter der Stadt Dessau-Roßlau) erstellt und der Entwurfsbearbeitung zu Grunde gelegt:

- hydrogeologische Untersuchungen/ Entwässerungskonzept
- schutzgutbezogene Bewertung der festgestellten Grundwasserkontamination
- Aktualisierung des Schallgutachtens
- Untersuchungen zur verkehrstechnischen Bemessung der Straßenanbindung

Darüber hinaus wurden insbesondere folgende in den Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgebrachten Hinweise mit dem vorliegenden Entwurf berücksichtigt:

- Darstellung des Raffineriegrabens auf der Grundlage der aktualisierten Kartengrundlage sowie nachrichtliche Übernahme des Gewässerschutzstreifens
- Hinweis auf die hohe archäologische Relevanz des Gebietes als nachrichtliche Übernahme
- Angaben zur technischen Erschließung in der Planzeichnung und Begründung (DVV Stadtwerke Dessau, Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, Dt. Telekom) einschließlich Darstellung eines Schutzstreifens/ Dienstbarkeit der DVV für Abwasserkanäle
- Darstellung des Straßenflurstücks 1367/1 „Kleine Schaftrift“ als Straßenverkehrsfläche
- ergänzende Festsetzung zum Ersatz für Baumfällungen/ Regelung zur Umsetzung der Baumschutzsatzung
- aktualisierte Darstellung der Daten des ALK in der Kartengrundlage
- Hinweis auf erforderliche Sicherung der angrenzenden Bahnanlagen

Nicht bzw. nur zum Teil berücksichtigt wurde im Entwurf folgende Anregung:

- Freihalten von Flächen für eine bei Ausbau der Junkersstraße geplante Alleepflanzung (straßenbegleitende Pflanzstreifen)

Zustimmung zum Vorentwurf gab es hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie seitens der Nachbargemeinden.

Für den nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch die Gemeinde festzustellenden Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes fanden am 10. April 2008 und am 30. Juli 2008 Scopingtermine statt.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurde eingeschätzt, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe und die erneute Behördenbeteiligung dienen dazu, die unmittelbar Betroffenen über den gebilligten Planentwurf und die bis dato erzielten Ergebnisse der Umweltprüfung zu unterrichten und Jedem die Beurteilung zu ermöglichen, ob Stellungnahmen vorgebracht werden sollen. Was die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange anbelangt, ist die Stadt Dessau-Roßlau verpflichtet, deren Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung anzufordern. Mit der Beschlussfassung werden dafür die notwendigen Grundlagen geschaffen.

Als zusätzliche Unterlagen, die ausgelegt werden müssen, kommen nun auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hinzu. Eine Zusammenfassung dieser Stellungnahmen und der Arten umweltbezogener Informationen ist der Vorlage

beigefügt worden. Stellungnahmen der Nachbargemeinden sind nicht Bestandteil dieser Zusammenfassung, da sie keinen für die Öffentlichkeit verwertbaren Informationsgehalt zu den umweltbezogenen Auswirkungen der Planung enthalten.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange besteht vorbehaltlich der Überprüfung, ob die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung nochmals erheblich zu ändern sind, noch nicht die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB über die Erteilung von Baugenehmigungen befinden zu können. Dazu bedarf es insbesondere der Genehmigung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bauleitplanverfahren geändert wird.

Anlage 2:

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 213 "Golfpark" in der vorliegenden Fassung vom 12. November 2008
- Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 213 "Golfpark" werden in der vorliegenden Fassung vom 12. November 2008
- Biotopbestandsplan
- Baumbestandsplan
- Stellplatzkonzept
- Zusammenfassung der während der frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erhaltenen wesentlichen umweltbezogene Stellungnahmen

Gutachten/ ergänzende Untersuchungen: (die nachfolgenden Unterlagen sind auf Grund ihres Umfanges nur im Bürgerinformationsportal, zur öffentlichen Beschlussfassung im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt, während der öffentlichen Auslegung des B-Planes Nr. 213 und auf Anfrage im Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege einzusehen)

- Schalltechnisches Gutachten zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen „Hugo-Junkers-Kaserne“ der Stadt Dessau einschließlich Fortschreibung BMH GbR (2008)
- abschließende Gefahrenbeurteilung für Schutzgüter (GWM Baugrundbüro Dessau, Oktober 2008)
- Verkehrstechnische Untersuchungen zum Anschluss des Golfparkes an die Junkersstraße in Dessau-Roßlau, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Oktober 2008
- Hydrogeologisches Gutachten zum Golfplatz Dessau (GWM Baugrundbüro Dessau, 23. Juni 2008)
- Entwässerungskonzept zum BV Golfpark Dessau (Landschaftsarchitekturbüro T. Poser, 08.10.2008 – in Auszügen, die komplette Fassung wird im Rahmen der Offenlage ausgelegt)