

Vorlage

| | |
|------------------|-----------------------------|
| Drucksachen-Nr.: | DR/BV/004/2009/VI-61 |
| Einreicher: | Stadtplanungsamt |

| Beratungsfolge | Status | Termin | Für | Gegen | Enthaltung | Bestätigung |
|--|------------------|------------|-----|-------|------------|-------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | nicht öffentlich | 09.02.2009 | | | | |
| Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt | öffentlich | 26.02.2009 | | | | |
| Stadtrat | öffentlich | 11.03.2009 | | | | |

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 3 beigefügte Aufgabenstellung wird gebilligt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung der 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 (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: | DR/BV/050/2008/VI-61 am 03.03.2008 (Dienstberatung OB - ungeändert beschlossen) DR/BV/2008/VI-61 am 08.04.2008 (Ausschuss f. Bauwesen, Verkehr und Umwelt Wiedereinbringung nach Überarbeitung/Änderung) |
| Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen: | |
| Hinweise zur Veröffentlichung: | |

Finanzbedarf/Finanzierung:

Planänderung wird vollständig von einem Investor finanziert.

Zusammenfassung/ Fazit:

Es besteht ein Planungserfordernis, weil sich die städtebaulichen Entwicklungsziele für diesen Bereich geändert haben. Das konkrete Ansiedlungsbegehren und die Übernahme der Planungskosten sind Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 A. Es wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

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:

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 119-A liegen die als Sondergebiet – Verwaltung festgesetzten Flächen westlich der Mannheimer Straße brach. Für öffentliche Verwaltungsgebäude besteht hier kein Bedarf mehr. Die Festsetzung als Sondergebiet steht einer gewünschten Vermarktung als Gewerbestandort entgegen.

Für die 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 (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.

Wegen Bedenken hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen wurde der Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 08.04.2008 zurückgestellt.

Bei der Bestimmung neuer örtlicher Bauvorschriften sind die mit der neuen Bauordnung vom 15.03.2006 verbindlich gewordenen Voraussetzungen zu beachten. Eine Erlassvoraussetzung nach § 85 (1) BauO LSA ist, dass sich die beabsichtigte Gestaltung aus einer vorhandenen und besonders gestalteten Bebauung in der unmittelbaren Nähe ableiten lässt.

Die bestehenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 119-A sollen deshalb nicht geändert werden und weiter gültig sein. Es sind weiterhin Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Diese Dachform entspricht der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Entfallen soll lediglich die Festsetzung, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Gründächer sind in einem Gewerbegebiet aus bautechnischen und finanziellen Gründen nicht sinnvoll und praktikabel. Deshalb wurden auch die Tankstelle und einige Gebäude des Berufsschulzentrums nicht begrünt. Für die angrenzenden Gewerbegebiete (Bebauungspläne Nr. 150 und Nr. 101-D/D 1) wurde auf Bauvorschriften über die äußere Gestalt der Gebäude ganz verzichtet.

Außer zur Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan Nr. 119-A Vorschriften zur Fassadenbegrünung und Befestigung von Stellplätzen und Fahrgassen. Diese sollen ebenfalls weiter gültig bleiben.

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.

Mit der Änderung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 119-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.

Die Prüfung zur Anwendung des § 13a BauGB für das beschleunigte Aufstellungsverfahren ergab, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich ist. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB gelten hierfür 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 müssen nicht durchgeführt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist der Bereich als Sondergebiet dargestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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 für das Grundstück wurde bereits zwischen Stadt und Investor abgeschlossen.

Anlage 2: Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung

Anlage 3: Aufgabenstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes