

Aufgabenstellung

zur Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 119-A „Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A Berufsschulzentrum und Verwaltung“

A Planungsanlass / Planungsziel

A 1 Planungsanlass

Der B-Plan 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 gelegenen Flächen, die für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung – 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 Verwaltungsbauten besteht an dem Standort Mannheimer Straße nicht mehr.

Die festgesetzte Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf 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 B-Planes 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.

A 2 Planungsziele

Städtebauliches Zielkonzept

- Ausweisung der Teilflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Wegfall der Festsetzung einer extensiven Begrünung für Flachdächer
- Beibehaltung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Anpassung der Baugrenzen an den vorhandenen Leitungsbestand
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche
- ggf. Zonierung des Änderungsbereiches unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung
- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen

Grünordnerisches Zielkonzept

- vollständige Beibehaltung der ausgewiesenen Grünstrukturen
- Wegfall der differenzierten Grünflächenausweisungen innerhalb der Verkehrsflächen
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen
- keine Veränderung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gegenüber dem rechtswirksamen B-Plan

Verkehrskonzept

- Wegfall der Festsetzung zur Lage der Ein- und Ausfahrten und stattdessen Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt
- Anordnung von Stellplätzen für die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft und die Berufsschule auf der westlichen Teilfläche

B Abgrenzung des Planungsgebietes / Lage im Raum

Der Änderungsbereich umfasst die beiden Teilflächen südöstlich des Berufsschulzentrums und südlich der Tankstelle. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha. Der Bereich wird im Norden durch das Berufsschulzentrum und den Weg südlich der Tankstelle, im Osten durch die Mannheimer Straße, im Süden durch die Straße „Am Plattenwerk“ und im Westen durch den vorhandenen Garagenstandort und die Zufahrt zum Berufsschulzentrum begrenzt.

Der Änderungsbereich liegt zwischen Dessau-West und Alten. Er grenzt im Süden an die Plattenbausiedlung „Kleine Schaftrift“, im Westen an einen Garagenstandort, im Norden an das Berufsschulzentrum sowie eine Tankstelle und nördlich davon den rechtswirksamen B-Plan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätekwerk Junkersstraße“ (Gewerbe- und Industriegebiete). Im Osten schließt sich der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 101-B/C 1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B/C 1“ mit Gewerbeflächen an.

C Bestandsgrundlagen

C 1 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung sind im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau und der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft.

C 2 Altlastenverdachtsflächen / Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Bodenbelastungen bekannt.

D Planungsvorgaben

D 1 Relevante Planungen und übergeordnete Nutzungsansprüche

Der seit dem 26.06.2004 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau weist den Bereich der 1. Änderung als Sondergebiet Bildung und Forschung aus. Da die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen ist, ist die Darstellung des FNP für diesen Bereich nicht mehr zutreffend. Eine andere Nutzung der Flächen erfordert die Änderung des B-Planes. Weil es sich um Bauflächen im Innenbereich handelt und die Umwandlung in ein Gewerbegebiet der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht, soll ein B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches der 1. Änderung befinden sich vier weitere Plangebiete. Nördlich liegt der rechtswirksame B-Plan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“, nordöstlich der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 101-A 2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A 2“, östlich der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 101-B/C 1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B/C 1“ und südöstlich der rechtswirksame B-Plan Nr. 101-D/D 1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D 1“.

Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 29 – 35 Naturschutzgesetz LSA sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 37 Naturschutzgesetz LSA sind innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung oder daran angrenzend nicht zu verzeichnen. Es gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt.

Weitere Schutzgebiete nach anderem Fachplanungsrecht oder sonstige übergeordnete Nutzungsansprüche sind innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung oder daran angrenzend nicht vorhanden.

D 2 Nutzungsziele und Nutzungsarten

Die beabsichtigte Planänderung betrifft die zulässige Art der Nutzung. Es soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Das Nutzungskonzept eines Interessenten sieht auf der Teilfläche an der Mannheimer Straße einen Imbiss für motorisierte Kunden und eine Produktionshalle vor. Dieser Gewerbebetrieb ist in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Für Wohnungsbau besteht kein Bedarf und die Fläche ist aufgrund der starken Lärmbelastung durch die Mannheimer Straße dafür gänzlich ungeeignet. Dagegen besteht für Gewerbegrundstücke mit 2000 – 5000 m² Grundstücksfläche eine stetige

Nachfrage. Unter Würdigung dieser Sachverhalte ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet gerechtfertigt. Da die Teilflächen an der Hauptverkehrsachse Mannheimer Straße liegen, besteht die Gefahr, dass sich aufgrund der Lage Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment (Lebensmittel, Textilien u.ä.) mit Verkaufsflächen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ansiedeln wollen. Das würde bestehende zentrale Versorgungsbereiche schwächen. Deshalb soll die zulässige Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf 200 m² beschränkt werden.

Bei einer Gewerbegebietsausweisung ist die Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer nicht sinnvoll und praktikabel. Diese baugestalterische Festsetzung soll deshalb für den zu ändernden Bereich entfallen.

Die Grundflächenzahl ist beizubehalten. Die Baugrenze soll dem exakten Verlauf der vorhandenen Wasserstoffleitung angepasst werden.

Die jetzt schon für Stellplätze der Berufsschule genutzte Teilfläche soll als Fläche für Pkw-Stellplätze ausgewiesen werden. Das südlich gelegene Flurstück im Besitz der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft soll als Fläche für Stellplätze der angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet werden.

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.

D 3 Verkehrserschließung

Die bisher festgesetzten Ein- und Ausfahrten für die Teilflächen sollen entfallen, da es dafür im Nebenstraßennetz keine zwingende Notwendigkeit gibt.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die Straße „Am Plattenwerk“ und die Zufahrtsstraße zum Berufsschulzentrum. Zu- und Ausfahrten auf die Mannheimer Straße sind auszuschließen.

Der vorhandene Parkplatz für die Berufsschule ist als Fläche für Stellplätze auszuweisen. Für die südliche Hälfte der westlichen Teilfläche soll die Anordnung von Stellplätzen für den südlich angrenzenden Wohnungsbaustandort geprüft werden.

D 4 Medientechnische Erschließung

Das Gelände ist medientechnisch voll erschlossen. Durch die beabsichtigte Planänderung entstehen diesbezüglich keine erhöhten oder veränderten Anforderungen. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen mehrere Leitungstrassen über die private Baufläche. Entsprechende Leitungsrechte und Schutzabstände sind zu berücksichtigen.

E Grundsätze der Grünplanung

Die bisher ausgewiesenen Grünstrukturen werden beibehalten. Damit ergibt sich keine Veränderung gegenüber dem rechtswirksamen B-Plan. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Die differenzierten Grünausweisungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sollen entfallen, nur die vorhandenen Bäume sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Da die straßenbegleitenden Grünstreifen realisiert sind, besteht keine Notwendigkeit für eine gesonderte zeichnerische Festsetzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Die bisher ausgewiesene private Grünfläche am Nordrand der östlichen Teilfläche soll als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen werden. Sie kann so bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden. Damit wird eine bessere Vermarktbarkeit und Nutzbarkeit dieser Teilfläche gewährleistet.

F Umweltbelange

Mit der geplanten Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und der beabsichtigten Nutzung von Teilbereichen für Stellplätze können auf die südlich angrenzende Wohnbebauung Lärmimmissionen einwirken. Deshalb ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.

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

Der Änderungsbereich des B-Planes umfasst Flächen im Innenbereich 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. 1,5 ha 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 BauGB. Danach wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Mit der Änderung von Teilflächen des Bebauungsplanes 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.