2009-05-05

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/BV/158/2009/VI-61**
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	04.05.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	19.05.2009				
Stadtrat	öffentlich	10.06.2009				

Titel:

Abwägung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan Nr. 213 "Golfpark" eingegenenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Den in den Anlagen enthaltenen Abwägungsempfehlungen der Verwaltung zur Behandlung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 213 "Golfpark" während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Behörden und im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen wird im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt. Der Stadtrat nimmt hiermit die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Personen und die Behörden, die Stellungnahmen vorgebracht haben, vom Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahmen zu unterrichten.
3. Die auf Grund dieser Abwägung getroffenen Entscheidungen sind in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung der Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Golfpark“ einzuarbeiten

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 7 BauGB, neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)"
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/205/2008/VI-61 – Beschluss über die Abwägung zum Vorentwurf DR/BV/490/2008/VI-61- Beschluss über die öffentl. Auslegung des Entwurfs
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Finanzbedarf/Finanzierung:

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

Zusammenfassung/ Fazit:

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:

Im Jahr 2007 wurde der zuletzt von der Bundeswehr genutzte Standort der Hugo-Junkers-Kaserne aufgegeben. Er steht damit für eine Nachnutzung zur Verfügung.

Grundsätzliche Zielstellung der Stadt Dessau-Roßlau ist es, 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, Karnevalsveranstaltungen, 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.

Das Plangebiet befindet sich an einer Schnittstelle zwischen dem urbanen Siedlungskern von Dessau-Alten sowie umfänglichen Industrie- und Gewerbeflächen. Aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnbebauung, Infrastruktureinrichtungen, Kleingärten sowie Gewerbe und Industrie handelt es sich bei dem Bereich um eine Gemengelage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten. Auch um hier die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen zu sichern, ist eine planerische Steuerung notwendig.

Zur Umsetzung der vg. Vorstellungen ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Offenlage haben in der Zeit vom 07. Juli 2008 bis zum 18. Juli 2008 und 09. Februar 2009 bis einschließlich 10. März 2009 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

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 konnten nach Fertigstellung der Entwurfsbearbeitung zu Grunde gelegt werden:

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

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

- Darstellung des Raffineriegrabens auf der Grundlage der aktualisierten Kartengrundlage im Randbereich des Plangebietes 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

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.
Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurde eingeschätzt, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.
Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich im Wesentlichen auf die Präzisierung einzelner bereits aufgeführter Sachverhalte.
Folgende Stellungnahmen werden berücksichtigt und in die Planfassung für den Satzungsbeschluss eingearbeitet:

- Darstellung der Fußgängerbrücke als <u>private</u> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- ergänzender Vermerk zur Kartengrundlage/ Vervielfältigungserlaubnis
- Ergänzung einer geplanten Fernwärmeleitung der DVV im Stellplatzkonzept
- Ausführungen zur notwendigen Überdeckung der Gasleitung der DVV im Bereich der geplanten Stellplätze

- Ergänzung der Ausführungen zu erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen für den Betrieb des Golfplatzes (Verkehrssicherungspflicht)
- Präzisierung der Ausführungen zu einzelnen Schallleistungspegeln

Keine der vg. Anregungen stellten die Grundzüge der Planung in Frage. Sie dienten lediglich der Präzisierung von bereits erfassten Sachverhalten in der Planzeichnung und Begründung bzw. stellten aktuelle Entwicklungen dar.

Nicht berücksichtigt wurde im Zuge der Abwägung folgender Hinweis:

Die obere Luftfahrtbehörde verweist auf den genehmigten Verkehrslandeplatz Dessau in der Umgebung und auf die daraus entstehenden Lärmemissionen und die Einhaltung der Hindernisfreiheit für den an- und abfliegenden Luftverkehr.
Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Lage des künftigen Golfparks am äußersten Rande des an den Landeplatz angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes ist eine Beachtung der Hindernisfreiheit nicht relevant, zumal keine ergänzende Bebauung zugelassen wird, die die bereits vorhandene in ihrer Höhe überschreiten würde.

Der Verkehr durch Flugzeuge kann aus städtebau- und immissionsschutzrechtlicher Sicht als relevante Lärmquelle außer Betracht bleiben, denn der künftige Golfpark liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau dargestellten Fluglärmkonturen, in denen keine schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Vorhaben errichtet werden dürfen.

Über die vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen abwägungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Anlage zu dieser Entscheidungsvorlage zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt ist (Anlage 2). Die Abwägung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Kontrolle zu beschließen. Alternativen bestehen dazu nicht.

Anlage 2:

Abwägungsprotokolle zu den Vorentwürfen und Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 213