

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/323/2009/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	31.08.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	15.09.2009				
Stadtrat	öffentlich	30.09.2009				

Titel:

Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 151
"Revitalisierung Gasviertel"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" innerhalb des in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Geltungsbereiches zu ändern.
2. Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des B-Plans Nr. 151 wird wie folgt abgegrenzt:
 - im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 9386 und dessen geradlinige Verlängerung bis zum östlichen Schnittpunkt mit dem UBA-Dienstgebäude auf dem Flurstück 9387,
 - im Westen durch die östliche Gebäudekante des UBA-Dienstgebäudes bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2511/5 und durch die Flurstücke 2511/5 und 2511/6,
 - im Süden durch das Flurstück 2513 (Unruhstraße) und
 - im Osten durch die Flurstücke 2513 und 2540 (Hans-Heinen-Straße).

Alle Flurstücke liegen in der Flur 18 der Gemarkung Dessau.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 6.8.2009 S. 2585) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" ortsüblich bekannt zu machen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen mit dem UBA über den Abschluss eines Vertrages für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie die Erstellung erforderlicher Gutachten aufzunehmen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. §§ 13a und 2 Abs. 1 BauGB sowie § 8 Abs. 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss des Stadtrates Nr. 605/2004 über den Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" der Stadt Dessau vom 28.01.2004
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Gemäß § 13a wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Finanzbedarf wird mit 16.000 € angesetzt und ist mit 8.000 € in den Haushalt des laufenden sowie mit 8.000 € in die Haushaltsplanung des kommenden Jahres einzustellen.

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:

Seit der Verlagerung des Dienstsitzes des Umweltbundesamtes (UBA) 2005 nach Dessau, ist die Zahl der Arbeitsplätze dort deutlich gestiegen. Darüber hinaus hat die Zahl der Auszubildenden, Rechtsreferendare, der Doktoranden, Diplomanden sowie Bachelor- oder Masterabsolvierenden am UBA zugenommen, auch die Zahl der Schüler- und Studentenpraktikanten wurde erhöht. Da für die nächsten Jahre eine weitere Zunahme an Beschäftigten erwartet wird, geht man von einem zusätzlichen Bedarf von ca. 90 Arbeitsplätzen aus, für die das Dienstgebäude in der Unruhstraße zu klein ist.

Gleichzeitig werden Defizite an Sitzungsräumen für 30 bis zu 100 Personen hervorgehoben, die derzeit nicht zur Verfügung stehen. Wegen der Langfristigkeit dieser Bedarfe strebt das UBA in unmittelbarer Nachbarschaft eine Erweiterung der Liegenschaft an und beabsichtigt, diese auch angebotenen Flächen zu kaufen, um darauf einen Erweiterungsbau zum bestehenden Dienstgebäude zu errichten.

Der Erweiterungsbau soll – wie schon bei der Realisierung des jetzigen Dienstgebäudes – künftige Anforderungen an nachhaltiges Bauen erfüllen und als Null-Energie- oder Energie-Plus-Gebäude errichtet werden. Ziel ist es, dass die zusätzlichen Flächen nicht zu einem zusätzlichen Energiebezug führen.

Insgesamt werden ca. 2.000 m² Hauptnutzfläche, bzw. ca. 3.200 m² Bruttogrundfläche erforderlich, was in 2- oder 3-geschossiger Bauweise auf dem angebotenen Gelände realisiert werden kann. Das Gebäude sollte die vorhandene Infrastruktur nutzen und Synergien optimal entwickeln, dabei soll es voll unterkellert werden und eine Tiefgarage erhalten.

Wegen der besonderen Herausforderung, der sich dieses Vorhaben städtebaulich und architektonisch stellen muss, ist seitens des UBA beabsichtigt, einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 151 setzt für die o. g. Flurstücke ein Mischgebiet fest. Eine Bebauung mit einem reinen Bürogebäude wäre damit nicht zulässig. Seitens des UBA wurde ein Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt.

In den Geltungsbereich sind lediglich die unmittelbar betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile einzubeziehen, da aufgrund der bloßen Erweiterung einer vorhandenen Nutzung und deren Lage im vorhandenen Erschließungssystem kein Erfordernis besteht, den Untersuchungsraum größer zu fassen als Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die Beschlussfassung über die Aufstellung der 2. Änderung zu B-Plan Nr. 151 dient dem Erhalt, der Sicherung und Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Von diesem wichtigen Ziel im Rahmen einer demographisch angepassten Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik kann sich die Stadt Dessau-Roßlau nicht ausnehmen.

Es stärkt die Position der Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum, als Sitz bedeutender Bundes- und Landesbehörden. Die Beschlussfassung steht damit im Kontext der Entscheidungen des Stadtrates über die Strategie zur Stärkung der Stadt im mitteldeutschen Standortwettbewerb (Zentrenkonzept).

Alternativen zu dieser Beschlussfassung bestehen nicht, da das bestehende Recht an dieser Stelle nicht geeignet ist, die erforderliche Entwicklung des Umweltbundesamtes zu unterstützen.

Die Verwaltung hat die Absicht, für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung mit dem UBA Verhandlungen über den Abschluss eines Vertrages aufzunehmen. So sollen Hindernisse, die sich aus der Begrenztheit der städtischen finanziellen und personellen Ressourcen ergeben, vermieden werden.

Anlage 2:
Übersichtsplan Geltungsbereich