

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/346/2010/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt Frau Gelies

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	06.09.2010				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	23.09.2010				
Stadtrat	öffentlich	27.10.2010				

Titel:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1

Beschlussvorschlag:

- Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB für den Geltungsbereich, der begrenzt wird:
 - im Norden durch die Junkersstraße und Altener Straße,
 - im Osten durch den Gewerbestandort am Triftweg,
 - im Süden durch den Kleingartenverein „Flora e.V.“ und
 - im Westen durch die Mannheimer Straße.

Zur zeichnerischen Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereichs wird der Beschlussfassung die Anlage 2 beigelegt.

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1“ werden u. a. folgende Planungsziele verfolgt:
 - planungsrechtliche Voraussetzungen zur Ansiedlung von Unternehmen auf der Brache des ehemaligen Industriebetriebes Junkalor,
 - Klärung von Bestand und Anforderungen an die technische und verkehrliche Infrastruktur einschließlich der Festsetzung erforderlicher planungsrechtlicher Voraussetzungen,
 - Bewältigung der naturschutzrechtlichen Problemstellungen,
 - planungsrechtliche Grundlage für die künftige Nutzung der erhalten gebliebenen Bausubstanz im ehemaligen Junkalor-Gelände.
- Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1“ ist ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne

Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i. S. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, 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.

4. Die zum unverzüglichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Mittel im Jahr 2011 sind in den Verwaltungshaushalt einzustellen. Der Bindung des Vertrages über alle Leistungsphasen mit einem Leistungsumfang von 65.300 € wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau vom 06.02.1991 für den gesamten Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Finanzierungsbedarf wird einschließlich der erforderlichen Gutachten auf ca. 65.300 € geschätzt. Der Bedarf teilt sich auf 36.300 € in 2010 und 29.000 € in 2011.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung

Mit der Auflösung des Großbetriebes Junkalor und dem Bruchfallen großer ehemals gewerblich genutzter Flächen entwickelte sich im Kernbereich des ehemaligen Betriebes infolge der ungenutzten und desolaten Bausubstanz ein städtebaulicher Missstand, der zunehmend auch ein erhebliches Gefahrenpotential darstellte. Da der Eigentümer nicht in der Lage war, diesen Missstand zu beseitigen, beschloss der Dessauer Stadtrat am 11.04.2007 den Kauf und die Revitalisierung des ehemaligen Junkalorgeländes für eine neue gewerbliche Nutzung.

Die Maßnahmen zur Revitalisierung des Geländes werden mit Zuwendungen aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA) gefördert und verlangen eine vorrangige Belegung mit im Sinne der Gemeinschaftsaufgabe förderfähigen Unternehmen (produzierendes Gewerbe und unternehmensnahe Dienstleistungen).

Für eine möglichst zeitnahe und erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen auf den beräumten Bereichen des ehemaligen Junkalorgeländes sowie für die Nachnutzung der noch erhalten gebliebenen Gebäude bedarf es einer fundierten planungsrechtlichen Grundlage.

Bereits 1996 wurde der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“, Teilgebiet B/C1 für einen Geltungsbereich von 36,2 ha zwischen der Junkersstraße, Altener Straße, Mannheimer Straße, Weststraße und Eisenbahnlinie erarbeitet, der infolge der Entwicklungen wie z. B. dem Rückgang des Wohnungsbedarfs und auf Grund der Eigentümersituation ungeklärter Entwicklungsperspektiven im ehemaligen Junkalor-Gelände keiner Weiterbearbeitung unterzogen wurde. Aus den gleichen Gründen konnte in 2001 ein zweiter Planungsanlauf nicht bis zum Vorentwurf geführt werden. Durch die Novellierung des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004 stellt der Entwurf des Bebauungsplanes von 1996 heute keine planungsrechtliche Grundlage mehr dar.

Da inzwischen Teile des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“, Teilgebiet B/C1 an der Taubenstraße und am Triftweg als Stadtfolgelandschaft dem Stadtumbaugebiet zugeordnet wurden (Gebietserweiterung des Stadtumbaugebiets „Fördergebiet Innenstadt“ (Dessau), Elballee (Dessau) und „Paulickring / Nordstraße“(Roßlau), DR/BV/472/2008/VI-61 vom 21.01.2009) soll jetzt für den beschriebenen Geltungsbereich, der Teil des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1“ bearbeitet werden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8,4 ha.

Die Revitalisierung des ehemaligen Junkalor-Geländes dient der weiteren Stärkung des vielfältig strukturierten gewerblichen Sektors der Stadt Dessau-Roßlau. Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage durch einen Bebauungsplan ist für eine dem Zweck der verwendeten Fördermittel entsprechende Vermarktung und für die Bebaubarkeit der zu veräußernden Grundstücke zwingende Voraussetzung. Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht.

Neben den Abrissarbeiten ist im Rahmen der Revitalisierungsmaßnahme auch eine neue verkehrliche Erschließung durchzuführen. Da die projektbezogenen Fördermittel hierfür bis zum 14.09.2011 umgesetzt werden müssen, ist schnellstmöglich mit deren Realisierung zu beginnen. Das Baurecht für diese Erschließungsstraße und für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe muss deshalb zwingend mittels Bebauungsplan hergestellt werden. Anderweitige Geländeenutzungen, die nicht dem Zweck der Fördermittel entsprechen, beinhalten das Risiko der Fördermittlrückzahlung.

Im Bebauungsplan müssen folgende Schwerpunkte planerisch untersucht werden:

- Prüfung der Festsetzung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten zur planungsrechtlichen Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die im Plangebiet anzusiedelnden Unternehmen
- Schallimmissionsbetrachtung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Nachbarschaft von Wohnnutzung, Kleingärten und Berufsschulzentrum
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu innerer Erschließung des Gebiets
- Beschränkung des Einzelhandels gemäß Zentrenkonzept zur Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche
- Bewältigung naturschutzrechtlicher Problemstellungen

Das Aufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieses Instrument der Bauleitplanung wurde speziell mit der BauGB-Novelle 2004 eingeführt, um den Gemeinden rechtssicher eine zeitnahe Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Das Aufstellungsverfahren i. S. § 13 a BauGB ermöglicht das Abstandnehmen von der Umweltprüfung in Abhängigkeit von der Größe der festgesetzten Grundfläche, wenn der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im Rahmen des am 25.08.2010 durchgeführten Scoping-Termins zur Bebauungsplan-aufstellung wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 101 B1 ist wegen seiner Größe allein die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) anstelle der Umweltprüfung erforderlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses kann sich die interessierte Öffentlichkeit bereits im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und hat innerhalb der mit dem Aufstellungsbeschluss bekannt gemachten Frist (2 Wochen) Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls, der Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Anschluss abgewogen und sind den Entwurf des Bebauungsplans zu übernehmen.

Anlage 2: Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“, Teilgebiet B1

Anlage 3: Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“