

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/398/2010/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	31.01.2011				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	15.02.2011				
Stadtrat	öffentlich	02.03.2011				

Titel:

Abwägung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 119-A "Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A - Berufsschulzentrum und Verwaltung" eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

1. Den in den Anlagen enthaltenen Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 119-A „Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A – Berufsschulzentrum und Verwaltung“ 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, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 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 in die Begründung der Satzungsfassung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 119-A „Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A - Berufsschulzentrum und Verwaltung“ einzuarbeiten.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 (7) BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/004/2009/VI-61 - Aufstellungsbeschluss DR/BV/474/2009/VI-61 - Auslegungsbeschluss

Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Schallimmissionsprognose
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung über die Abwägung entstehen der Stadt keine Kosten. Die Planänderung ist über einen städtebaulichen Vertrag mit einem Investor abgesichert.

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:

Der seit dem 01.08.1995 rechtsverbindliche B-Plan Nr. 119-A „Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A - Berufsschulzentrum und Verwaltung“ setzt für die noch unbebauten Flächen westlich der Mannheimer Straße ein Sondergebiet Verwaltung fest. Für ein Sondergebiet besteht jedoch kein Bedarf mehr.

Anlass für die 1. Änderung des B-Planes ist das Interesse eines Investors, der die Flächen an der Mannheimer Straße gewerblich nutzen möchte und deshalb mit der Stadt Dessau-Roßlau einen Kaufvertrag über die betroffenen Grundstücke abgeschlossen hat.

Ziel der 1. Änderung des B-Planes ist die Wiedernutzbarmachung dieser Flächen. Geändert werden muss dafür u. a. die zulässige Art der baulichen Nutzung. Die Teilfläche an der Mannheimer Straße soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Einschränkung resultiert allein aus der Lärmvorbelastung des Gebietes in den Nachtstunden. Die Teilfläche westlich der Zufahrt zum Berufsschulzentrum wird als Fläche für Stellplätze der Berufsschule und der Wohnbebauung zugewiesen, weil dies dem Bedarf und der jetzigen Nutzung entspricht.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 119-A in seiner öffentlichen Sitzung am 11.03.2009 beschlossen. Die Bekanntmachung der Beschlussfassung erfolgte am 28.03.2009 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau (Ausgabe 4/2009).

Da die Änderung des B-Planes der Entwicklung innerstädtischer Flächen dient (B-Plan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB), wird das beschleunigte Verfahren angewendet. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des B-Planes i. d. F. vom November 2009 und der dazugehörigen Begründung wurden am 30.01.2010 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau bekannt gemacht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 08.02.2010 bis zum 09.03.2010 statt. Stellungnahmen zum Planentwurf wurden von der Öffentlichkeit nicht abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2010 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergeben sich aus den im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen nicht. Lediglich in die Begründung werden Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergwesen und der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH einzuarbeiten sein. Die Vervielfältigungs- und Verbreitungserlaubnis ist auf der Planzeichnung nachzutragen.

Eine Änderung der Festsetzung über die zulässige Art der baulichen Nutzung ergab sich jedoch nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus dem zurzeit in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler

Versorgungsbereiche“. Dieser B-Plan soll, dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau entsprechend, insbesondere den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gemeindegebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche regeln. Der Entwurf des B-Planes Nr. 216 lag in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 08.10.2010 öffentlich aus. Gleichzeitig fand die Behördenbeteiligung statt.

Um einen Widerspruch in den Festsetzungen beider B-Pläne auszuschließen, musste die Festsetzung 1.1.3 des vorliegenden B-Planes angepasst werden. Bisher waren Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der Verkaufseinrichtungen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben nicht zulässig. Nach dem B-Plan Nr. 216 und auch dem Zentrenkonzept ist eine Einschränkung der Zulässigkeit jedoch nur für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche notwendig. Gründe, darüber hinaus auch den Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten einzuschränken, liegen hier nicht vor, denn einerseits sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten nicht zulässig und andererseits sind Einzelhandelsbetriebe in den umliegenden Gewerbegebieten vorhanden.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB der Investor als betroffene Öffentlichkeit und das Bauordnungsamt sowie das Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing als berührte Behörden um Stellungnahme dazu gebeten.

Einwände oder Hinweise zu dieser Änderung wurden von den Beteiligten nicht vorgebracht.

Über die vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss und für die Rechtmäßigkeit der Satzung.

Alle abwägungsrelevanten Angaben sind der Anlage 2 zu dieser Entscheidungsvorlage zu entnehmen. Die Abwägung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung und ggf. als Basismaterial bei gerichtlicher Kontrolle mit zu beschließen. Alternativen dazu bestehen nicht.

Anlage 2:

Abwägungsvorschlag mit Übersicht über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange