

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/518/2010/VI-61</b>
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	20.12.2010				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	13.01.2011				
Stadtrat	öffentlich	02.02.2011				

### **Titel:**

Beschluss über den Änderungsplan des Bebauungsplans Nr. 150 "Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße" für den Teilbereich A mit dem Titel: Änderungsplan Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 150 "Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße" durch die Aufstellung des Änderungsplans Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße".
2. Der Geltungsbereich des Änderungsplans Nr. 150 A umfasst eine Fläche von ca. 6,86 ha des ca. 15,07 ha großen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 150 "Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße" und wird begrenzt :
  - im Norden durch die südliche Begrenzung der Bahnstrecke Köthen-Dessau (Flurstücke 1361/2, Flur 11, Gemarkung Dessau und 866, Flur 6, Gemarkung Kleinkühnau sowie das Flurstück 9905, Flur 11, Gemarkung Dessau),
  - im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Hermann-Köhl-Straße (Flurstück 11757 der Flur 11, Gemarkung Dessau),
  - im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Junkersstraße (Flurstücke 4592/1 der Flur 31 und 1366/2 der Flur 11, Gemarkung Dessau) und der nördlichen Grenze des verbleibenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150 "Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße" (Flurstücke 1360/4 und 11833, Flur 11, Gemarkung Dessau),

- im Westen durch die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 213 Golfpark (Flurstücke 9172 und 9173, Flur 11, Gemarkung Dessau).

Die zeichnerische Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Änderungsplans Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" ist als Anlage 2 beigelegt.

3. Mit der Aufstellung des Änderungsplans Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" wird vorrangig folgendes Planungsziel verfolgt:
  - Überprüfung und Übernahme der Inhalte aus dem Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ bei Verzicht auf die öffentliche Verkehrsfläche.
4. Der Beschluss über Aufstellung des Änderungsplans Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss Nr. 96/2005 Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 19. November 2004
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

#### **Finanzbedarf/Finanzierung:**

Gesamtkosten der Planung:	25.338,30 €
HHSt 61000 65522 in 2011:	15.322,13 €
Der Mittelbedarf im Jahr 2012 beträgt voraussichtlich und ist 2011 mit einer Bindungsermächtigung zu beantragen.	10.016,17 €

**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:

### Historie des Bebauungsplanes

Der seit dem 28.05.2005 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ entstand nach enger inhaltlicher Abstimmung mit den damaligen Eigentümern, der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH Berlin und der Dessauer Geräteindustrie GmbH. Die Aufstellung des B-Plans Nr. 150 erfolgte mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

Die im östlichen Teil des B-Plans festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die die Erschließung von geplanten Teilflächen ermöglichen sollte, resultierte aus den damaligen Vermarktungsabsichten der TLG.

Die Herstellung dieser Verkehrsfläche sollte durch die TLG erfolgen und war durch einen Erschließungsvertrag mit der damaligen Stadt Dessau geregelt. Der Vertrag wurde von der TLG gekündigt, so dass diese Erschließungsstraße nicht zustande kam.

2007 verkaufte die TLG den überwiegenden Teil ihrer Fläche an einen Privateigentümer, der wiederum nachfolgend trotz anders lautender Abstimmung mit der Stadt Teilflächen davon an fünf weitere Eigentümer veräußerte. Dadurch sind Grundstücke entstanden, die Teile der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch nehmen.

Auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes für die öffentliche Verkehrsfläche seitens der Stadt Dessau-Roßlau wurde verzichtet, da der Verkäufer die Änderung des Bebauungsplans dahingehend veranlassen wollte, dass auf die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden kann. Die dafür seinerseits zu schaffenden Voraussetzungen wurden bisher nicht geleistet.

### Planungserfordernis

Die Stadt Dessau-Roßlau hat hier eine strikte Planungspflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Sorge zu tragen. Denn mit dem Erhalt der vor Ort ansässigen Unternehmen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen liegen qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vor.

Gegenwärtig üben vier der sechs Eigentümer auf ihren Grundstücken gewerbliche Nutzungen aus, die nach der Art der Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich nicht entgegenstehen. Die frühere Nutzung durch den Großbetrieb Gasgerätewerk ist im Sinne des Bestandsschutzes aber nicht mit den heute ausgeübten Nutzungen und inzwischen gebildeten Einzelgrundstücken vergleichbar. Deshalb wurden Nutzungsänderungsanträge beim Bauordnungsamt eingereicht. Diese konnten noch nicht genehmigt werden, da hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche Widersprüche bestehen.

Eine Nutzungsuntersagung wäre wegen des besonderen Interesses der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unangemessen. Deshalb sollen wegen

der grundsätzlichen Vereinbarkeit der örtlichen Unternehmen mit der Art der baulichen Nutzung durch die Aufstellung des Änderungsplans Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" die Voraussetzungen zur Genehmigung der Anträge zur Nutzungsänderung geschaffen werden.

Weiterhin konnte von den Antragstellern bisher keine gesicherte Erschließung (Verkehr und Versorgungsmedien) nachgewiesen werden. Somit fehlen der Stadt Dessau-Roßlau weitere wichtige Genehmigungsvoraussetzungen für die Nutzungsänderungen.

Da die verkehrliche Erschließung über private Grundstücke erfolgt und größtenteils keine autarken Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind, ist eine Regelung der Erschließung durch Baulasten erforderlich. Das Bauordnungsamt wird die Grundstückseigentümer hierbei unterstützen, ist aber zwingend auf deren aktive Mitarbeit angewiesen. Versuche, mit den Unternehmen eine einvernehmliche Lösung zur Unterstützung bei Erschließung und Planung herbeizuführen, blieben bislang erfolglos.

Die Herstellungskosten der Erschließungsstraße wurden im Jahr 2004 auf 454.330 € (netto) geschätzt. Auf der festgesetzten Verkehrsfläche befinden sich Teile der neu gebildeten Grundstücke und Gebäudebestand. Die für die Straße erforderlichen Flächen müssten erworben und die aufstehende Bausubstanz abgerissen werden. Das verursacht zusätzliche Kosten, ist aber funktionell im Hinblick auf die Existenz der Unternehmen nicht ausführbar.

Auf Grund der Haushaltssituation stehen finanzielle Mittel für den Bau der Straße absehbar nicht zur Verfügung. Von der Anwendung des Erschließungsbeitragsrechts wird abgesehen. Dafür wären umfangreiche Vorleistungen notwendig, die in keinem vernünftigen Verhältnis zur Alternative einer privat geregelten Erschließung stehen.

Da der Bebauungsplan damit in diesem Teilbereich nicht mehr durchführbar ist, sollen zum einen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 150 in diesem östlichen Teilbereich mit den dazugehörenden Maßnahmeflächen nach eingehender Prüfung in dem Änderungsplan erneut festgesetzt werden. Zum anderen soll der Änderungsplan Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" auf der Grundlage von Baulasten für die Erschließung auf die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche verzichten. Die damit verbundenen Auswirkungen werden berücksichtigt und die bestehenden Nutzungsrechte der Grundstücke bleiben weiter erhalten. Somit entsteht durch die vollständige Überplanung des Teilbereichs ein eigenständiges, vom Ursprungs-Bebauungsplan unabhängiges Planwerk.

Im Bebauungsplan Nr. 150 wurde den damals im Eigentum der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH Berlin befindlichen Grundstücken in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet (überwiegende Teil der im Bebauungsplan Nr. 150 grün dargestellten Fläche).

Deshalb muss auch diese Fläche zwingend Bestandteil des Geltungsbereichs für den aufzustellenden Änderungsplan Nr. 150 A "Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" sein.

Zur Aufstellung des Änderungsplans bestehen keine Alternativen. Anderenfalls

