

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/051/2011/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt Frau Gelies

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	07.03.2011				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.03.2011				
Stadtrat	öffentlich	13.04.2011				

Titel:

Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1"

Beschlussvorschlag:

1. Dem in Anlage 2 beigefügten Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Personen, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis zu unterrichten.
3. Die auf Grund dieser Abwägung getroffenen Entscheidungen sind in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1" und die dazugehörige Begründung einzuarbeiten.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 a 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“ Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1" (DR/BV/346/2010/VI-61) vom 27.09.2010.
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung über die Abwägung entstehen der Stadt keine Kosten.

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 dieser Vorlage soll der Abwägungsbeschluss als Voraussetzung für die Vorbereitung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 101 B1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1“ und die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen herbeigeführt werden.

Auf dem ehemaligen Firmengelände der traditionsreichen Dessauer Junkalor-Werke soll ein neues, ca. 8,5 ha großes, Gewerbegebiet entstehen. Nach Abschluss umfangreicher Sanierungs- und Rückbauarbeiten wird das Gewerbegebiet voll erschlossen und altlastenfrei in die Vermarktung durch die Stadt Dessau-Roßlau gehen. Angestrebt wird – entsprechend der Positivliste der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur“ – eine Ansiedlung produzierenden Gewerbes und unternehmensnaher Dienstleistungen.

Weitere Informationen zum Plangebiet, zum Planungsanlass und -erfordernis, zu den Zielen und Zwecken der Planung, zur Durchführung des Verfahrens sowie zu den Planinhalten sind dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 27.09.2010 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1" zu entnehmen (siehe DR/BV/346/2010/VI-61).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung waren Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.12. bis einschließlich 21.12.2010. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte zeitgleich.

Neben dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 101-B1 und dessen Begründung waren folgende ergänzende Untersuchungen/Gutachten Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung:

- die Vorprüfung des Einzelfalls (StadtLandGrün, 29.09.2010) und deren Ergebnis (Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Naturschutz vom 04.11.2010),
- die Schallimmissionsprognose (Hyder Consulting GmbH Deutschland, 10.11.2010),
- das Verkehrsgutachten zum Knoten Altener Straße/Junkersstraße – Robert-Bosch-Straße (VSC GmbH, Oktober 2010),
- die Erschließungsplanung (Büro Richter GmbH, 10.11.2010).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden drei Stellungnahmen abgegeben. Die ersten beiden Stellungnahmen nehmen Bezug zum ehemaligen „Finegraben“, der am südlichen Rand des Plangebietes verläuft und seiner Entwässerungsfunktion für die angrenzende Kleingartenanlage "Flora" nicht mehr gerecht wird.

Im Ergebnis der Prüfung dieser Stellungnahmen wird die im Vorentwurf getroffene Festsetzung einer privaten Grünfläche für den Graben im Entwurf des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass eine private Grünfläche mit Entwässerungsfunktion festgesetzt wird. Diese Festsetzung steht einer späteren

Öffnung und Wiederherstellung des Finegrabens nicht entgegen. Weitere Informationen zu den Gründen der Entscheidung sind dem beiliegenden Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

Die dritte Stellungnahme wendet sich gegen die Einbeziehung eines Teils des nördlich an die Altener Straße anbindenden Flurstücks 4594/2, Flur 31, Gemarkung Dessau, für die geplante Verkehrsflächenerweiterung. Im Vorentwurf ist aus Gründen einer sicheren und leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung des geplanten Gewerbegebietes eine zusätzliche Linksabbiegerspur in der Altener Straße, von der Brauereibrücke kommend, vorgesehen. Infolge dessen ist die Inanspruchnahme eines Teils des v. g. Flurstücks erforderlich.

Die Gespräche, die die Verwaltung daraufhin mit dem Grundstückseigentümer hatte, führten zu einer Revidierung der ursprünglichen Stellungnahme. Da der für die Verkehrsflächenerweiterung erforderliche Teil des privaten Grundstückes relativ klein ist und dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung erfolgt, kann die geplante Festsetzung der Straßenverkehrsfläche beibehalten werden.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ausnahmslos Hinweise geäußert, die redaktionelle Korrekturen oder Ergänzungen oder Klarstellungen zum Inhalt hatten. Deren Integration in die Planzeichnung oder Begründung führt nicht zu Änderungen der Planung.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben. Einwände seitens der Nachbargemeinden sind nicht geäußert worden.

Die Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung beziehen sich auf die:

- verkehrliche und medientechnische Erschließung,
- Bildung von Baugrundstücken und damit verbundene Stellplatzpflichten,
- Zulässigkeit von Werbe- und Photovoltaikanlagen,
- geplanten Pflanzmaßnahmen,
- vorsorgliche Festsetzung der o. a. Grünfläche mit Entwässerungsfunktion ("Finegraben"),
- die Planungen zum Ausbau der B 184 im Bereich der Mannheimer Straße,
- weitere Vorgehensweise bezüglich erhöhter Grundwasserstände in Dessau-Roßlau und
- fehlenden gutachterlichen Aussagen zum Verkehrslärm

Weitere Informationen zu den Inhalten der Stellungnahmen der Ämter und zum Umgang sind dem beigefügten Abwägungsprotokoll in der Anlage 2 zu entnehmen. Dort sind auch alle anderen abwägungserheblichen Stellungnahmen und Vorschläge zu deren Behandlung dokumentiert. Die Abwägung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Kontrolle mit zu beschließen.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht. Von der Beschlussfassung Abstand zu nehmen, käme einem Abwägungsausfall gleich, der für die erforderliche verkehrliche Gewerbegebieterserschließung die zwingende Voraussetzung ihrer Genehmigungsfähigkeit gem. § 125 Abs. 2 BauGB darstellt. Die Herstellung der verkehrlichen Erschließung ist Bedingung für die Inanspruchnahme der für die Revitalisierung des Gewerbegebietes erforderlichen und bereits verbrauchten Fördermittel.

Anlage 2:

Abwägungsvorschlag zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 101
"Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1"

Anlage 3:

Adressverzeichnis – nicht öffentlich