2011-06-01

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/BV/163/2011/VI-61**
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	16.05.2011				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	09.06.2011				
Stadtrat	öffentlich	06.07.2011				

Titel:

Beschluss über die Einleitung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)" für den Teilbereich A1 mit dem Titel: Änderungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)“ durch die Aufstellung des Änderungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“.

2. Der Geltungsbereich des Änderungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 2 ha des ca. 41,3 ha großen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)" und wird begrenzt :

   - im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 422/46 und 542/25 (Polysiusstraße) der Flur 9 der Gemarkung Törten,
   - im Südosten durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 542/21 und 422/43 der Flur 9 der Gemarkung Törten sowie deren lotrechte Verlängerung auf die nordöstliche Grenze des Flurstücks 2924 der Flur 9 der Gemarkung Törten,
   - im Nordwesten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 2924 der Flur 9 der Gemarkung Törten und die nordöstliche Grenze des Flurstücks 422/71 der Flur 9 der Gemarkung Törten.

   Die zeichnerische Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Änderungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ wird als Anlage 2 diesem Beschluss beigefügt.

3. Mit der Aufstellung des Änderungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

   - Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft in Bezug auf die Schaffung, Erhaltung und Förderung von Arbeitsplätzen durch die Weiterentwicklung der am Standort befindlichen Echterhoff Bau GmbH besonders im Hinblick auf die Sicherung sowie die Erweiterung und Modernisierung des Betriebsstandortes.

   - Umwidmung der dafür erforderlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche mit einhergehender Kompensation des Verlustes bis dahin festgesetzter Grünflächen.

   - Berücksichtigung der Belange einer ordnungsgemäßen Beseitigung des anfallenden Regenwassers durch die Überbauung eines bislang im Plangebiet befindlichen teilweise offenen Entwässerungsgrabens.

4. Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne die Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, für die bevorstehende Planänderung mit der Echterhoff Bau GmbH einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der anfallenden Planungskosten abzuschließen.

6. Der Beschluss über die Aufstellung des Änderungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 und 2 i. V. m. § 13 a BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101-I (A) „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)“ Beschluss Nr. 712/98 der Sitzung des Stadtrates der Stadt Dessau vom 26.01.1998
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung sowie deren Umsetzung keine Kosten. Die Kosten der Planänderung trägt die Echterhoff Bau GmbH.

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 Aufstellungsbeschluss als Voraussetzung für die Einleitung der Änderung des seit dem 29.06.1998 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)“ herbei geführt werden. Die Planänderung berührt das im Bebauungsplan festgesetzte Teilgebiet 4 und bezieht sich im Kern auf die nordwestlich der Fa. Echterhoff Bau GmbH gelegene Gewerbe- und Grünfläche.

Die Echterhoff Bau GmbH ist seit 1997 im Gewerbegebiet Dessau-Mitte an der Polysiusstraße ansässig und beschäftigt zurzeit etwa 120 Mitarbeiter. Auf dem Grundstück befinden sich der Bauhof und das Verwaltungsgebäude sowie Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter.

Die Echterhoff Bau GmbH beabsichtigt, den Betriebsstandort zu erweitern und dafür die nordwestlich angrenzende Fläche von der Stadt Dessau-Roßlau zu erwerben. Die in Rede stehende Fläche soll künftig dem Bauhof als betriebsnotwendige Zwischenlagerfläche dienen. Dafür muss auch die Kranbahn des vorhandenen Portalkrans verlängert werden. Außerdem sollen weitere Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter sowie eine zweite Bauhofzufahrt geschaffen werden.

Das Betriebsgrundstück der Echterhoff Bau GmbH liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)“. Nordwestlich des Betriebsgrundstücks ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, an welche sich das Teilgebiet 4, ein bisher auf Grund der Größe und der Geometrie nicht veräußertes Gewerbegrundstück, anschließt. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche steht der Bildung des für die Erweiterung erforderlichen funktionellen Zusammenhangs zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und den zu erwerbenden Flächen entgegen.

Um dem Interesse der Stadt Dessau-Roßlau am Erhalt von Arbeitsplätzen, an der Weiterentwicklung der am Standort befindlichen Echterhoff Bau GmbH auch im Hinblick auf die weitere Ausnutzung ihres Bestandes wie dem Interesse an einer Erweiterung und Modernisierung des Betriebes entsprechen zu können, ist die Aufstellung eines Änderungsplans zum Bebauungsplan Nr. 101-I (A) erforderlich.

Konzeptionell soll entsprechend der Anlage 3 zu diesem Beschluss eine Verlagerung der zwischen der Echterhoff Bau GmbH und dem TG 4 gelegenen öffentlichen Grünfläche in den im Teilgebiet TG 4 gelegenen 21 m breiten Schutzstreifen einer 15 KV-Freileitung erfolgen. Als Bestandteil des Teilgebiets TG 4 war dieser Schutzstreifen ohnehin bisher nur eingeschränkt nutzbar. Danach soll mit der Baufläche der Echterhoff Bau GmbH und dem TG 4 eine baulich nutzbare Einheit entstehen. Die Größen der vor und nach der Planänderung festgesetzten Bau- und Grünflächen bleiben annähernd gleich.

Lediglich aus der geplanten Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,5 im TG 4 resultiert eine höhere zulässige Flächenversiegelung, für die ein adäquater Ausgleich zu erbringen ist.

Beachtlich ist zudem, dass zwischen dem östlich der Polysiusstraße gelegenen Regenrückhaltebecken und dem südlich verlaufenden Eichenbreitengraben eine Graben-/Rohrverbindung besteht, die über die beabsichtigte Erweiterungsfläche in einer aktuell festgesetzten Grünfläche verläuft. Hier sind zwischen dem Betreiber und der Echterhoff Bau GmbH Vereinbarungen zur Wahrung der jeweiligen betrieblichen Erfordernisse zu treffen, die im Änderungsplan entsprechend verankert werden sollen.

Die Aufstellung des Änderungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Mit der Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes in einem bestehenden Siedlungszusammenhang und dem Umstand, dass die zu erwartende neue Grundfläche unter 20.000 m^2 bleiben wird, sind wesentliche Voraussetzungen gegeben, um die Planänderung als Maßnahme der Innenentwicklung zu definieren. Schutzgebiete sind von der Planänderung nicht betroffen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Alternativen zu dieser Verfahrensweise bestehen nicht. Der Verzicht auf die Aufstellung des Änderungsplans würde der Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbeunternehmens entgegenstehen und damit den Interessen der Stadt zuwiderlaufen. Zudem würde einem Unternehmen, dessen Aktionsradius sich vom Standort Dessau-Roßlau aus auf die neuen Bundesländer und Berlin erstreckt, eine notwendige Entwicklungsperspektive am bestehenden Standort in der Polysiusstraße versagt bleiben. Dies entspräche nicht dem Interesse der Stadt am Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Weiterentwicklung bestehender ortsansässiger Unternehmen.

Anlage 2: Übersichtsplan Geltungsbereich des Änderungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“

Anlage 3: Planungskonzeption