

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/162/2012/VI-61</b>
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	04.06.2012				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	20.06.2012				
Stadtrat	öffentlich	18.07.2012				

### Titel:

Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1" der Stadt Dessau-Roßlau - Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 10 Abs. 1 des BauGB sowie § 6 der GO LSA beschließt der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1" in der Fassung vom 30.04.2012 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
2. Die Begründung des Bebauungsplanes wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und den Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	<p>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist; § 10 BauGB</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009, letzte berücksichtigte Änderung: § 116 geändert durch Gesetz vom 30. November 2011 (GVBl. LSA S. 814), § 6 GO LSA</p>
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	<p>Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau vom 06.02.1991 für den gesamten Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte"</p> <p>Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 101 "Gewer-</p>

	<p>begebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1", DR/BV/346/2010/VI-61 - Stadtrat vom 27.10.2010</p> <p>Beschluss über die Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1", DR/BV/051/2011/VI-61 - Stadtrat vom 13.04.2011</p> <p>Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1", DR/BV/272/2011/VI-61 - Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt vom 01.09.2011</p> <p>Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1", DR/BV/140/2012/VI-61 - Stadtrat vom 18.07.2012</p>
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	<p>Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 101-B1 „Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet B1“ (Hyder Consulting GmbH Deutschland, vom 10. November 2010)</p> <p>Ergänzung zur Schallimmissionsprognose (Hyder Consulting GmbH Deutschland, vom 21. Januar 2011)</p> <p>Bericht über „Hydrogeologische Untersuchungen im Bereich des B-Plans Nr. 101 - Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1“ (FUGERO-HGN GmbH, vom 04. Februar 2011)</p> <p>Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 101-B1 „Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet B1“ (StadtLandGrün, vom 12. Juli 2011)</p> <p>Verkehrstechnische Untersuchungen zum Anschluss der geplanten Erschließungsstraße Junkalor an die Junkersstraße in Dessau-Roßlau (Verkehrs-System Consult Halle GmbH, - 4001 - vom Oktober 2010)</p> <p>Detailerkundung und Sanierungsvorplanung ehemaliger Industriestandort JUNKALOR Altener Straße 43 (G.U.T. Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH vom 04. März 2011)</p>
Hinweise zur Veröffentlichung:	

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 03, W 05
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 02
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

Maßnahmen der Stadt zur Umsetzung der Planung bzw. Kosten, die infolge der Aufstellung des B-Planes auf die Stadt zukommen, belaufen sich auf 1.800.000,00 € (Infrastrukturvorhaben Revitalisierung der Industriebrache ehemals Junkalor- Beschluss des Stadtrates vom 06.07.2011, DR/BV/116/2011/VI-80)

Diese sind unter der Haushaltstelle 2 79155 94000 (Bauvorhaben: Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur"), angesiedelt bei Amt 65, in den städtischen Haushalt eingestellt. Die Erschließungsmaßnahme befindet sich derzeit in der Durchführung.

**Zusammenfassung/ Fazit:**

Mit dieser Vorlage soll der Satzungsbeschluss als unabdingbare Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1" als Satzung herbeigeführt werden.

Der Satzungsbeschluss schließt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ab. Für die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans bedarf es im Anschluss daran noch der Ausfertigung und ortsüblichen Bekanntmachung.

**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 Satzungsbeschluss ist die unabdingbare Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1" als Satzung.

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.

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 Flächen des ehemaligen Junkalorgeländes sowie für die Nachnutzung der noch erhalten gebliebenen Gebäude bedarf es einer fundierten planungsrechtlichen Grundlage. Diese bildet nunmehr, nach Erlangung der Rechtskraft, der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 101 B 1.

Die Revitalisierung des ehemaligen Junkalor-Geländes dient der Stärkung des vielfältig strukturierten gewerblichen Sektors der Stadt Dessau-Roßlau.

Neben den Abrissarbeiten wird im Rahmen der Revitalisierungsmaßnahme auch eine neue verkehrliche Erschließung errichtet. Der Abschluss der Maßnahme ist für das 4. Quartal 2012 vorgesehen.

Im Bebauungsplan wurden folgende Schwerpunkte planerisch untersucht:

- 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
- Hydrogeologische Begutachtung des Baugrundes zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit bzw. Erfordernisse der Regenwasserrückhaltung

Das Aufstellungsverfahren erfolgte im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für ei-

nen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieses Instrument der Bauleitplanung ermöglichte das Abstandnehmen von der Umweltprüfung. Für den Bebauungsplan Nr. 101 B 1 wurde wegen seiner Größe allein die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) erforderlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Im Hinblick auf Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserschutzgesetzgebung sind keine Auswirkungen zu verzeichnen.

Auch andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 12/2010 vom 27. November 2010 ortsüblich und im Zusammenhang mit der Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 06.12. bis einschließlich 21.12.2010 statt. Parallel dazu wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die Planung informiert. Die Anregungen und Hinweise aus diesem Beteiligungsverfahren wurden am 13.04.2011 dem Stadtrat zur Entscheidung über die Abwägung zu diesem Planungsstand vorgelegt. Das Ergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 20.04.2011 mitgeteilt worden.

Die Planunterlagen wurden entsprechend der getroffenen Abwägungsentscheidung überarbeitet und aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt vom 01.09.2011 vom 04.10. bis einschließlich 04.11.2011 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Nachbargemeinden, die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Anregungen und Hinweise aus diesem Beteiligungsverfahren wurden am 18.07.2012 dem Stadtrat zur Entscheidung über die Abwägung zu diesem Planungsstand vorgelegt. Das Ergebnis wird den Betroffenen entsprechend mitgeteilt.

Damit sind die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss erfüllt. Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht. Ein Abstandnehmen von der Beschlussfassung würde dazu führen, dass die Beurteilung von Vorhaben in diesem Bereich wieder auf der Grundlage des Bestandes erfolgen müsste, der für die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Sinne des Fördermittelgebers nicht den Rahmen bietet. Bereits die Errichtung der internen Erschließung über die Planstraße A erfolgte auf der Grundlage der inzwischen erreichten Planreife dieses Bebauungsplans, die nur dann eintritt, wenn der Abschluss der Planaufstellung unmittelbar zu erwarten ist.

Weitere Informationen zum Plangebiet, zu Planungsanlass und -erfordernis, zu den Zielen und Zwecken der Planung, zur Durchführung des Verfahrens sowie zu den Planinhalten und zu den Auswirkungen der Planung sind der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

Die **weitere Vorgehensweise** ist wie folgt vorgesehen:

Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat wird das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege den Beschluss im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau bekannt machen und die Satzung tritt in Kraft.

Anlage 2 B101B1 20120430 B-Plan Satzung Planzeichnung, Stand 30.04.2012

Anlage 3 B101B1 20120430 B-Plan Satzung Begründung, Stand 30.04.2012 mit folgenden Anhängen

a) B101B1 20101110 Schallimmissionsprognose (HyderConsult, vom 20.11.2010)

b) B101B1 20110121 Ergänzung Schallimmissionsprognose (HyderConsult,

- vom 21.01.2011)
- c) B101B1 20110204 Hydrogeologisches Gutachten (FUGRO-HGN GmbH vom 04.02.2011)
  - d) B101B1 20110712 Vorprüfung des Einzelfalls (StadtLandGrün vom 12.07.2011)
  - e) B101B1 201010 Verkehrsgutachten (Verkehrs-System Consult Halle GmbH vom Oktober 2010)
  - f) B101B1 20110304 Altlastenerkundung Junkalor (G.U.T mbH vom 04.03.2011)