

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	IV/117/2006/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt Frau Mertin

Beratungsfolge	Status	Termin	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	20.04.2007	
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	13.04.2007	
Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt	öffentlich	05.06.2007	

Titel:

Städtebauliche Vorstellung zur künftigen Entwicklung der anliegenden Flächen im Zuge der Ostrandstraße 3. BA "Zweite Muldebrücke" (Problembereich "Lutzmannfreunde")

Information:

Ausgehend von der derzeitigen Variante der geplanten Ostrandstraße bietet sich aus planungsrechtlicher und gestalterischer Sicht im nördlichen Bereich direkt an der Wasserstadt eine Lückenbebauung mit Mischgebietsnutzung nach §34 BauGB an (vgl. Anlage 2). Dieser Bebauungsvorschlag berücksichtigt die wasserrechtliche Bauverbotszone. Auf den Flurstücken 1127 und 1154/5 könnten erforderliche Ausgleichspflanzungen für den Straßenbau direkt am Standort erfolgen und unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgleichen. Mit Baumpflanzungen kann eine städtebauliche Raumkante erzeugt und gleichzeitig gestalterisch der Gedanke des Dessau-Wörlitzer-Gartenreiches, das im Bereich der Wasserstadt direkt angrenzt, aufgenommen werden.

Um die Flächenverfügbarkeit für die Straßenbaumaßnahme Ostrandstraße langfristig zu sichern, kann dem Ansinnen der „Lutzmannfreunde“ zur beabsichtigten Investition (Standort: siehe Anlage 1) nicht entsprochen werden. Es kann nur einer befristeten Nutzung der städtischen Grundstücksteilflächen des Flurstücks 1154/5, Flur 7, Gemarkung Dessau einschließlich der aufstehenden Gebäude zugestimmt werden. Vom Verkauf von Grundstücksteilflächen sollte abgesehen werden.

Um der Gefahr einer voreiligen Fehlentscheidung entgegenzuwirken, sollten endgültige städtebauliche Vorstellungen für den Umgang mit dem Bereich an der zukünftigen Straßentrasse erst nach Vorliegen abschließender Planungen entwickelt werden.

Begründung:

Gemäß Stadtratsbeschluss zum Verkehrsentwicklungsplan und der gesamtstädtischen Zielstellung hinsichtlich der Verkehrsentlastung von Wohngebieten und Stadtzentrum, ist der Bau der Ostrandstraße Grundvoraussetzung zur Verbesserung der Lebensqualität. Die Ostrandstraße ist wesentlicher Bestandteil des künftigen Straßenhauptnetzes und entscheidende Voraussetzung zur Verkehrsberuhigung und Minderung der Lärmimmissionen.

Vom Tiefbauamt wird für das Straßenbauvorhaben „Zweite Muldebrücke“ die Entwurfsplanung vorbereitet, um dann mit der Beantragung eines Planfeststellungsverfahrens die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung zu schaffen. Die Trassenplanung sieht vor, die Bebauung auf dem Flurstück 1127 (Garagenkomplex) zum großen Teil abzubrechen. Mit der geplanten Straßenbaumaßnahme ist u.a. die Inanspruchnahme des Flurstücks 1154/5, Flur 7 notwendig. Eine entsprechende Teilfläche wurde von der Stadt Dessau bereits erworben. Aus gestalterischer Sicht wird empfohlen, die Bebauung der Flurstücke 1129 und 1154/5 (incl. Mietobjekt der „Schraubergemeinschaft“) ebenfalls zu entfernen. Auf dem Flurstück 1128 sollten die desolaten Hintergebäude abgebrochen werden. Flächen, die voraussichtlich für den Straßenbau benötigt werden, müssen von jeglicher dauerhafter Nutzung frei bleiben.

Laut Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist zum Schutz der Deiche (§ 134) festgelegt, dass Maßnahmen, welche die Deichunterhaltung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen könnten, verboten sind. Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs dürfen in einer Entfernung bis zu 10 m, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden; für sonstige Anlagen gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 m (55 m ab Deichkrone). Die Wasserbehörde kann Ausnahmen genehmigen, wenn Anlagen der Ver-/ Entsorgung, der Be-/ Entwässerung oder des Verkehrs betroffen sind, oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Damit wird die Verwendbarkeit der Flächen entlang des Deiches eingeschränkt. Die Aufstellung eines B-Plans ist für die Größe der zur Bebauung verbleibenden Flächen nicht sinnvoll.

Im Zuge der Straßenplanung müssen immissionsschutzrechtliche Problemstellungen gelöst werden, da einer größeren Anzahl von Fahrzeugen der Weg in Richtung Norden gebahnt wird. Auch aus dieser Sicht ist eine Bebauung unmittelbar hinter der wasserrechtlichen Bauverbotszone bzw. dicht an der neu geplanten Straße nicht ratsam.

Auf der Basis o.g. Überlegungen entstand der Vorschlag (siehe Anlage 2) zur städtebaulichen Entwicklung dieses Bereichs der Wasserstadt.

Die "Schraubergemeinschaft Lutzmannfreunde" benutzt seit 2005 eine ehemalige Kfz-Werkstatt und 2 Lkw-Garagen im Bereich des Flurstücks 1154/5 (städtisches Eigentum - vgl. Anlage 1). Der Verein will sich erweitern und am Standort investieren. Das geht nur über einen Verkauf oder langfristige Verpachtung der Gebäude und des Grundstücks. Die Ostrandstraße berührt im Bauabschnitt zweite Muldebrücke den Bereich der „Lutzmannfreunde“.

Da neben den Bestimmungen des Wassergesetzes LSA zusätzlich auch naturschutzrechtliche und denkmalrechtliche Aspekte eine wichtige Rolle spielen, ist eine Veränderung und Erweiterung der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Da die Fläche auch für die Straßenbaumaßnahme verfügbar bleiben muss, kann vorerst nur eine kurzfristig kündbare Vermietung/ Verpachtung des Flurstücks 1154/5 erfolgen.

Sollte die Interessengemeinschaft an einer befristeten Nutzung weiter interessiert sein, ist die Grundstücksinanspruchnahme unsererseits erst mit der Umsetzung der Straßenneubaumaßnahme erforderlich. Der Mietvertrag ist dann so zu gestalten, dass eine fristgerechte Kündigung jederzeit möglich ist, wertsteigernde Baumaßnahmen nicht erfolgen dürfen und die Pflege/ Sicherungspflicht des gesamten Grundstückes durch die Nutzer erfolgt.

Parallel dazu muss durch das Amt für Gebäude, Grundstücke und Grünflächen im Rahmen seiner Zuständigkeit für stadteigene Grundstücke und unter Beteiligung der Ämter für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung sowie Stadtplanung die Suche nach einem geeigneten dauerhaften Standort für die "Schraubergemeinschaft Lutzmannfreunde" fortgeführt werden.

Anlage 1: Lageplan: derzeitige Bebauung und Bebauungsvorschlag Ostrandstraße

Anlage 2: Städtebaul. Vorschläge zur Entwicklung der anliegenden Flächen Ostrandstraße
3. BA

Für den Einreicher:

Dezernent

zur Kenntnis genommen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
Stellvertreter

Semper
Stellvertreter

Anlage: