

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 101-D/D 1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D 1“

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um die Flächen des ehemaligen Plattenwerkes. Aufgrund des hohen Ansiedlungsdruckes Anfang der 90er Jahre und zur Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze wurde 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der Planung war die verkehrliche Erschließung eines ehemals geschlossenen Werksgeländes und die Ansiedlung von verschiedenen Unternehmen aus dem Bereich des großflächigen Einzelhandels (Baumärkte, Möbelhäuser, Verbrauchermarkt), des produzierenden Gewerbes (Betonfertigteilewerke) und sonstiger Betriebe (Gaststätte mit Bowlingbahn, Weiterbildungsträger). Zum Schutz des Stadtzentrums vor negativen Folgen wurden die zulässige Verkaufs- und Ausstellungsfläche und das Sortiment begrenzt. Die Begrenzung erfolgte auf der Grundlage vorliegender Genehmigungen, die auf früheren Ständen des Bebauungsplanes basierten. Bestehende Rechte wurden dadurch nicht eingeschränkt. Für die Baumärkte wurde bei strikter Sortimentsbegrenzung in Anpassung an heutige Bedürfnisse (deutliche Vergrößerung des Gartenmarktanteils gegenüber der ursprünglichen Genehmigung, Vergrößerung der Ausstellungsflächen) eine Vergrößerung der zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf 10.000 m² vorgenommen.

Der Geltungsbereich des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ wurde in den Bebauungsplan einbezogen. Für diese Planung liegt ein Satzungsbeschluss des Stadtrates von 1995 vor, sie wurde aber durch die Stadt von der Genehmigung beim Regierungspräsidium zurückgezogen. Mit der Integration wird diese Planung abgeschlossen.

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der Benachbarung (Wohnbebauung im Nordwesten, Kleingartenanlagen im Norden, Osten und Süden) handelt es sich bei dem Bereich teilweise um eine Gemengelage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten. Mit dem Bebauungsplan sollen Fehlentwicklungen zuungunsten einer Nutzung vermieden werden, mögliche Immissionskonflikte verhindert sowie vorhandenen Industriebetrieben eine gesicherte Entwicklungsperspektive gegeben, Brachflächen unter dem Aspekt der gerechten Bodennutzung reaktiviert, eine öffentliche Erschließung in die Tiefe des Plangebietes gewährleistet sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Vorliegende Fachgutachten

Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung von Gewerbe/Industrie und schutzwürdiger Nutzung (Wohnen und Kleingärten) wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Prognose betrachtet den Gewerbe- und Anlagenlärm unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung in Form von plangegebener Vorbelastung aus rechtswirksamen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen sowie Genehmigungen für vorhandene Anlagen. Weiterhin werden vorhandene Betriebe und Einrichtungen im Plangebiet anhand erteilter Genehmigungen und Erfahrungswerten berücksichtigt. Es werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) für die Teilgebiete formuliert, die die weitestgehende

Einhaltung der Orientierungs- und Richtwerte an den schutzwürdigen Nachweisorten sicherstellt. Die Auswirkungen der neu geplanten Straße auf die Kleingärten wird ebenfalls untersucht.

Da seit langem brachgefallene Flächen einer möglichen Bebauung zugeführt werden sollen, wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der eine Bestandserfassung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthält und Vorschläge zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebietes formuliert.

Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren wurde durch den Stadtrat am 06.02.1991 gefasst. Für das Teilgebiet D/D 1 wurde daraufhin im Juni 1992 der Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 05.07.1994 bis zum 08.08.1994 offengelegt. Auf dieser Grundlage wurden mehrere Bauvorhaben genehmigt. Mit Beschluss des Stadtrates vom 05.06.1996 wurde eine 1. Geltungsbereichsänderung veranlasst und gleichzeitig Planungsziele geändert.

Aufgrund der Insolvenz des damaligen Vorhabenträgers mit anschließenden ungeklärten Besitzverhältnissen und Unklarheiten bei der inneren Erschließung wurde die Weiterbearbeitung erst 2004 wieder aufgenommen.

Am 21. Juni 1995 wurde durch den Stadtrat der Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ gefasst und die Planung zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund von Hinweisen der damaligen Genehmigungsbehörde wurde der Plan durch die Stadt von der Genehmigung zurückgezogen.

Mit Beschluss vom 28.11.2006 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 und die ehemalige Freihaltetrasse entlang der Mannheimer Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 durchgeführt. Zwischenzeitlich trat die Neufassung des BauGB vom 27. August 1997 in Kraft. Mit dem „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 wurden darüber hinaus diverse Vorschriften zum Bau- und Umweltrecht geändert. Nach der Überleitungsvorschrift § 244 Abs. 1 dieses Gesetzes sind Verfahren, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende zu führen. Da das Verfahren nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, fand mit dem Entwurf in der Fassung vom 08. September 2006 das BauGB in der Neufassung Anwendung. Damit wurde der Begründung nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als besonderer Teil beigelegt.

Der Entwurf vom 8. September 2006 hat vom 03.01.2007 bis zum 06.02.2007 öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 19.09.2007 abgewogen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich auf eine vermutete Unzulässigkeit von vorhandenen Werbeanlagen und einer gewünschten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich auf die Präzisierung bereits aufgeführter Sachverhalte, einer Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen und geringfügige Korrekturen von Immissionswerten aufgrund geänderter Vorbelastungen.

Abwägung:

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wird nachgewiesen, dass schon durch die Vorbelastung die Orientierungswerte der DIN 18005 an mehreren Nachweisorten überschritten werden. Deshalb musste auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen und IFSP festgesetzt werden. Die danach noch vorhandenen geringfügigen Überschreitungen der Richtwerte an zwei Nachweisorten rühren nicht aus dem Plangebiet her, da die Quellen des Plangebietes nicht relevant zu den Beurteilungspegeln an diesen Nachweisorten beitragen.

Die im Grünordnungsplan ermittelten wertvolleren Biotopbereiche wurden im Bebauungsplan als öffentliche oder private Grünflächen sowie als Flächen für den Erhalt festgesetzt. Damit ist eine Bebauung ausgeschlossen. Weiterhin wurde mit den festgesetzten Flächen der angestrebte Grünverbund sichergestellt. Die möglichen Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Im Rahmen der beabsichtigten Erweiterung der zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsflächen für die Baumärkte war diese im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes für alle drei vorhandenen Standorte vorgesehen. Der Grundstücksbesitzer des Baumarktes an der Zunftstraße lehnte diese Erweiterung ab und wünschte eine Nachnutzungsmöglichkeit mit einem erweiterten innenstadtrelevanten Sortiment. Da dies den erklärten städtebaulichen Prämissen der Stadt entgegensteht, welche die Stärkung der Innenstadt als Ziel hat und auch nicht der Ausweisung des FNP entspricht, da das Angebot dann nicht mehr der strengen Sortimentsbeschränkung unterliegt, die eine Atypik begründet und die Einordnung im ausgewiesenen Gewerbegebiet erlaubt, wurde dieses Ansinnen abgelehnt. Im Sinne des Vertrauensschutzes für den Grundstückseigentümer wurden nur die bisher im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Nutzungen und Nutzflächen festgesetzt, die die Grundlage für die erteilten Baugenehmigungen waren.

Für die gewünschte Gebäudehöhenbegrenzung aus luftfahrttechnischer Sicht gibt es keine Rechtsgrundlage. Der Bereich ohne Gebäudehöhenbegrenzung umfasst nur ca. 25 % der Planfläche und wird schon heute durch Bauwerke von sehr großer Höhe geprägt (Schornstein mit 94 m über Gelände).

Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am _____ beschlossen und ist nach der Ausfertigung und ortsüblichen Bekanntmachung seit dem _____ rechtskräftig.

Dessau-Roßlau, den 08.11.2007

D. Friedewald
SGL Gewerbegebiete

Ch. Jahn
amt. Amtsleiterin