

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/045/2017/III-61</b>
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	14.03.2017				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	30.03.2017				
Ortschaftsrat Kochstedt	öffentlich	04.04.2017				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	04.04.2017				
Stadtrat	öffentlich	03.05.2017				

**Titel:**

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt", zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1

**Beschlussvorschlag:**

Der in der Anlage 2 beigefügte Vorentwurf zum Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A1.1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Öffentlichkeit gebilligt.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB), § 8 Abs. 3 BauGB, § 12 BauGB, § 45 Abs.3 Kommunalverfassungsgesetz LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss vom 25.05.2016 (BV/053/2016/III-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forstliche Bewertung (siehe Anlage 5 zu dieser BV)</li> <li>- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage 6 zu dieser BV)</li> </ul>
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt

## Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S01, S04
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:

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten werden vom Entwicklungsträger REAL Bau Dessau GmbH übernommen.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm  
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann  
1. Stellvertreter

Angelika Storz  
2. Stellvertreter

## **Anlage 1:**

### **Sachverhaltsbeschreibung:**

Mit dieser Vorlage soll der Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans Nr. 136 A1.1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt" als Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach den Vorschriften der §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebilligt werden.

Dieser Vorlage liegt folgender bereits gefasster Beschluss zu Grunde:

- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates zum Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A1.1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt" (BV/053/2016/III-61).

Getragen von den grundsätzlichen Zielstellungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den ehemaligen Kasernenstandort in Dessau-Kochstedt soll nach den Überlegungen des jetzigen Grundstückseigentümers anstelle einer einst geplanten Seniorenwohnanlage ein Wohngebiet für ca. 10 Eigenheime entwickelt werden.

### **Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt:**

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Umwidmung der im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 136 A1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Altengerechtes Wohnen“ unter Beachtung der Inhalte und Zielstellungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den ehemaligen Kasernenstandort Dessau-Kochstedt in Flächen zur Bereitstellung von Wohnbauland für Eigenheime.

Der vorherige Eigentümer hat mit dem Verkauf der Flächen seine Absichten zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 aufgegeben. Die darin enthaltenen Festsetzungen für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Altengerechtes Wohnen“ stellen sich im Sinne der Marktnachfrage für diesen Standort als überholt dar. Sie wurden damit funktionslos bzw. nicht mehr erforderlich. Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 A1.1 sollen diese Festsetzungen vollinhaltlich ersetzt und somit zugleich auch aufgehoben werden. Das frühere Recht aus dem Bebauungsplan Nr. 136 A1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ zur Bebauung soll ausdrücklich außer Kraft treten.

Diese Maßnahmen dienen im Wesentlichen der nach dem Leitbild gebotenen Einbeziehung der Stadt- und Ortsteile als wichtige Wohn- und Lebensstandorte in die Gesamtentwicklung von Dessau-Roßlau. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen im Bereich der Eigentumsbildung unterstützt werden.

Innerhalb der Grenzen des Entwicklungsbereiches der ehemaligen Kaserne sind alle Baulandangebote in Anspruch genommen worden. Die Nachfrage nach Bauland ist nach wie vor gegeben. Mit der geänderten Planung soll deshalb die Möglichkeit geschaffen werden, in Verlängerung der Bergstraße sowie an der Straße Grauer Steinhau ergänzend Wohnbauflächen zu entwickeln. Zudem sollen die im Plangebiet bestehenden naturräumlichen Verhältnisse entsprechend berücksichtigt werden.

### **Erläuterung des Beschlusses:**

Die vorliegende Beschlussvorlage bestimmt die Billigung und öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A1.1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ (Anlage 2) sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) und der bereits vorliegenden Fachgutachten (Anlagen 5 und 6). Damit sollen die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt werden. Der Zweck der frühzeitigen Beteiligung besteht insbesondere darin:

- die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten, der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben,
- der Stadt zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Entscheidungen über die Entwicklung des Plangebietes das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Dazu ist es erforderlich, dass die beigefügten Anlagen 2 und 3 von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestimmt werden. Für diesen verfahrensleitenden Beschluss ist nach § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA) der Stadtrat zuständig.

### **Erläuterung der Anlagen:**

Nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (BV/053/2016/III-61) im Amtsblatt vom 25. Juni 2016 haben sich zahlreiche Bürger aus dem angrenzenden Wohngebiet zu Wort gemeldet. Die Schreiben der Bürger beinhalten eine grundsätzliche Ablehnung der Weiterentwicklung der Waldsiedlung im betreffenden Bereich und üben insbesondere Kritik an den beabsichtigten Eingriffen in den Waldbestand.

Nach Würdigung aller Umstände hat sich die Stadtverwaltung - auch nach Anhörung des jetzigen Eigentümers und Vorhabenträgers - dazu entschieden, die Öffentlichkeit im Sinne der frühzeitigen Beteiligung anhand qualifizierter Planunterlagen über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die damit verbundenen Auswirkungen zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Dabei wurde berücksichtigt, dass für den Bereich bereits ein Bebauungsplan aufgestellt worden ist und der nun vorliegende Vorentwurf für den Änderungsbebauungsplan mit deutlich weniger Eingriffen verbunden ist als der ursprüngliche Bebauungsplan.

Zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung wurden die Anlagen 2 bis 6 erstellt.

Anlage 2 enthält den Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Anlage 3 enthält die Begründung zur Erläuterung der Festsetzungen und die Darstellung der Auswirkungen der Planung.

Das in der Anlage 4 dargestellte Nutzungsbeispiel veranschaulicht den zu erwartenden Eingriffsumfang. In Summe bleibt damit neben der im Vergleich zu einer Seniorenwohnanlage geminderten Nutzungsintensität auch der Versiegelungsanteil hinter dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan zurück (siehe hierzu auch Anlage 3 Seite 40 ff.)

Im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs wurden die bestehenden naturräumlichen Verhältnisse durch beauftragte Fachgutachter erfasst.

Eine forstliche Bewertung (Anlage 5) der unterschiedlich ausgeprägten Waldflächen in den Teilbereichen des Plangebietes ist erfolgt. Sie wird als fachspezifische Grundlage im Waldumwandlungsverfahren, welches parallel zur Planaufstellung notwendig wird, dienen.

Weiterhin liegt ein umfangreicher artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 6) vor, dem Erfassungen und Begehungen im Geltungsbereich im Zeitraum 2014 bis 2017 zugrunde liegen. Einen Schwerpunkt bilden hier die im Umfeld der beabsichtigten Maßnahme nachgewiesenen streng geschützten Käferarten wie Eremit, Heldbock und Hirschkäfer. Deren Habitate sollen im Fortbestand durch geeignete und mit der Naturschutzbehörde abzustimmende Maßnahmen gesichert werden. Ziel ist es, Regelungen im Rahmen der künftigen Planfestsetzungen zu finden, die den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz als gleichwertiges Rechtsmittel entsprechen können.

Die Ergebnisse der forstlichen Bewertung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind in den Umweltbericht zum Vorentwurf der Begründung (Anlage 3) eingeflossen. Darin sind auch bereits konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen enthalten.

#### **Weiterer Verfahrensablauf:**

Der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen. Nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die dieser Beschlussvorlage beigefügten Unterlagen danach für die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt werden. Ergänzend erfolgt die Bekanntmachung im Internet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beschlussfassung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen der Beteiligung erhaltenen Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugeführt und der Erarbeitung des Planentwurfs für die förmliche Beteiligung zugrunde gelegt.

**Anlage 2:** Vorentwurf zum Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A1.1  
„Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ in der Fassung vom 30.01.2017

**Anlage 3:** Begründung zum Vorentwurf mit Umweltbericht  
in der Fassung vom 30.01.2017

**Anlage 4:** Nutzungsbeispiel, Fassung vom 30.01.2017

**Anlage 5:** Forstliche Bewertung vom 20.01.2017

**Anlage 6:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 26.01.2017