

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/350/2017/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	26.09.2017				
Ortschaftsrat Kochstedt	öffentlich	17.10.2017				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	18.10.2017				
Stadtrat	öffentlich	18.10.2017				

**Titel:**

Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Beschluss:**

1. Der in der Anlage 2 beigefügte städtebauliche Vertrag wird gebilligt und zur Unterzeichnung durch den Oberbürgermeister bestimmt.
2. Der in Anlage 3 beigefügte und geänderte Geltungsbereich für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ wird bestätigt.
3. Der in der Anlage 4 beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ und der in der Anlage 5 beigefügte Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt.
4. Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (siehe Anlage 6) öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2a BauGB § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB § 11 BauGB § 245c BauGB § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVGLSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Bebauungsplan Nr. 224 "Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße" Aufstellungsbeschluss Beschlussvorlage BV/498/2016/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	siehe Anhang
Hinweise zur Veröffentlichung:	

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input checked="" type="checkbox"/>	K 03
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 01, S 02, S 04, S 05
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	L 01
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M 02

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung über die Offenlage entstehen der Stadt keine Kosten. Die Finanzierung und Erstellung des Bebauungsplanes sind Gegenstände des in der Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Vertrages.

Für den späteren Vollzug des Bebauungsplanes sind der Abschluss eines Erschließungsvertrages und eines städtebaulichen Vertrages über die externen Ausgleichsmaßnahmen mit der PROJECTA Grundstücksverwertung GmbH beabsichtigt. Diese sind Gegenstände von vor der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gesonderten Beschlüssen.

### Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und seiner Begründung für das Gebiet der Hirtenhausiedlung in Dessau- Kochstedt herbeigeführt werden.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

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 Billigungs- und Auslegungsbeschluss für das Gebiet der Hirtenhausiedlung in Dessau-Kochstedt herbeigeführt werden. Er ist die Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (Anlage 4) und seiner Begründung (Anlage 5).

Zuvor sollen der von der PROJECTA Grundstücksverwertungs GmbH unterzeichnete städtebauliche Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (Anlage 2) und der geänderte Geltungsbereich für den Bebauungsplan (Anlage 3) beschlossen werden.

Der Beschlussfassung sind folgende Verfahrensschritte vorausgegangen:

1. der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vom 01. Februar 2017 (BV/498/2016/III-61) und seine öffentliche Bekanntmachung,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und
3. die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf Anstoß der PROJECTA Grundstücksverwertungs GmbH, die als Erschließungsträger zur Umsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens auftritt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht in der Weiterentwicklung der Hirtenhausiedlung. Der noch unbebaute Teil soll für bauwillige Bürgerinnen und Bürger als Wohngebiet entwickelt werden. Zudem sollen mit der Unterstützung durch den Erschließungsträger infrastrukturelle Defizite in der Hirtenhausiedlung abgebaut werden. Weitere Informationen zum Plangebiet, zum Planungsanlass, zu den Zielen und Zwecken der Planung, zur Durchführung des Verfahrens sowie zu den Planinhalten sind der Begründung in der Anlage 5 zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Kommunalpolitik (Leitbild, INSEK) ist gegeben.

### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte sofort nach dem Aufstellungsbeschluss. Wesentliche Hinweise und Anregungen bezogen sich auf folgende Themenfelder:

- der Entzug von Ackerland für den Bau eines Regenrückhaltebeckens,
- die Gewährleistung eines störungsfreien Wohnens neben einer geplanten Spiel- und Sportfläche auf dem benachbarten Schulgelände und neben den Flächen des Einkaufsmarktes an der Lichtenauer Straße sowie
- die ordnungsgemäße Verbringung des Regenwassers.

Weitere Informationen zu den Stellungnahmen können der in der Anlage 5 beigefügten Begründung (siehe Tabelle 8) entnommen werden.

Um den Hinweisen und Anregung aus den Stellungnahmen nachzukommen, sind diverse im Anhang der Begründung (Anlage 5) beigefügte Gutachten und Untersuchungen erstellt worden.

Für den Entzug des Ackerlandes wurde eine Alternativenprüfung zur Lage des Regenrückhaltebeckens durchgeführt (siehe Kap. Auswirkungen in der Begründung – Anlage 5). Die Ergebnisse sind dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt vorgestellt worden. Die Zustimmung zum Entzug des Ackerlandes liegt vor.

Im Hinblick auf den Lärmschutz sind auf der Grundlage des in der Anlage 5.4 beigefügten Gutachtens Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden. Sie sollen ein störungsfreies Wohnen gewährleisten.

Für die ordnungsgemäße Verbringung des Regenwassers hat die PROJECTA Grundstücksverwertungs GmbH eine Planung für den Bau des Regenrückhaltebeckens in Abstimmung mit den Stadtwerken, dem Tiefbauamt und der unteren Wasserbehörde erstellt. Eine wasserrechtliche Genehmigung (siehe Anlage 5.1) und eine Baugenehmigung sind inzwischen erteilt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist zeitgleich durchgeführt worden.

Wesentliche Hinweise und Anregungen bezogen sich auf folgende Themenfelder:

- die Beurteilung der Auswirkungen einer planbedingten Zunahme des Verkehrs und ebenso
- die ordnungsgemäße Verbringung des Regenwassers.

Weitere Informationen zu den Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sind der in der Anlage 5 beigefügten Begründung (siehe Tabelle 9) zu entnehmen.

Die Auswirkungen der planbedingten Zunahme des Verkehrs wurden gutachterlich untersucht. Nachteile für die angrenzenden Wohngebiete sind danach nicht zu befürchten.

Zur Verbringung des Regenwassers wird auf die Ausführungen zum Regenrückhaltebecken verwiesen.

Einwände der Nachbargemeinden sind nicht vorgetragen worden.

## **Erläuterung der Beschlusspunkte**

### **Beschlusspunkt 1**

Er bestimmt die Billigung des städtebaulichen Vertrages. Er regelt die Übernahme der Planungsleistungen durch die PROJECTA Grundstücksverwertungs GmbH. Mit ihm werden wichtige Fragen zur Erstellung und Finanzierung der Planung geregelt.

### **Beschlusspunkt 2**

Er bestimmt die Änderung des Geltungsbereiches im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss BV/498/2016/III-61. Die Änderungen sind das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung. Flächen, für die es keinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsbedarf gibt, sind aus der Planung herausgenommen worden.

Das betrifft erstens die unbebaute Fläche westlich des Joseph-von-Eichendorff-Wegs. Der hier einst geplante Kinderspielplatzes ist angesichts einer von der Stadt Dessau-Roßlau, geplanten Sport-, Spiel- und Freizeitanlage auf dem angrenzenden Schulgelände nicht mehr erforderlich. Anderweitige Nutzungsoptionen zur Grünordnung wurden mangels Eignung der Fläche nicht weiterverfolgt. Der Eigentümer plant die Veräußerung an Grundstücksbesitzer in

der Umgebung, damit dort beispielsweise Stellplätze oder Nebenanlagen errichtet werden können.

Zweitens wird die östliche Plangebietsgrenze an die bestehende Grenze zwischen dem Eigentum der PROJECTA Grundstücksverwertungs GmbH und der Schule angepasst.

#### Beschlusspunkte 3 und 4

Sie bestimmen die Billigung und die öffentliche Auslegung des B-Planentwurfs (Anlage 4), der beigefügten Begründung (Anlage 5) mit weiteren Anlagen und Anhängen (Anlagen 5.1 ff.) sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 6).

Der Zweck der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besteht insbesondere darin:

- der Stadt das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen,
- der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen und
- die Öffentlichkeit für Entscheidungsverfahren im Planungs- und Umweltbereich zu interessieren und ihre Beteiligungsbereitschaft zu fördern.

Dazu ist es erforderlich, dass der auszulegende Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 4) von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA) für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Die dem Bebauungsplanentwurf beizufügende und ebenso zu billigende Begründung (Anlage 5) mit weiteren Anlagen und Anhängen (Anlagen 5.1 ff.) dienen der Darstellung der Ziele, des Planungserfordernisses und der Auswirkungen der Planung.

#### **Weiterer Verfahrensablauf**

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ist das Baugesetzbuch in mehreren Punkten geändert worden. Eine im § 245c BauGB enthaltene Überleitungsvorschrift ermöglicht den Gemeinden den Abschluss des Verfahrens auf der Grundlage der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften. Davon macht die Stadt Gebrauch, da die frühzeitige Beteiligung vor diesem Datum durchgeführt worden ist.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB werden somit der in der Anlage 4 beigefügte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung entsprechend Anlage 5 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 6) öffentlich ausgelegt.

Die Umweltbezogenen Stellungnahmen in Anlage 6 sind nach Auffassung des Stadtrates wesentlich und deshalb mit auszulegen. In der Bekanntmachung des Beschlusses sind alle verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen, wie im Deckblatt zur Anlage 6 beschrieben, zu benennen.

Zudem werden die speziell für die Planung erstellten verfügbaren umweltbezogenen Informationen mit ausgelegt. Die Anlagen 5.1 ff. zu dieser Beschlussvorlage werden zur Vermeidung von Dopplungen der Anlage 6 nicht nochmals beigefügt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Anschließend erfolgt die Prüfung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat.

- Anlage 2 Städtebaulicher Vertrag
- Anlage 3 Übersichtsplan zum geänderten Geltungsbereich
- Anlage 4 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße in der Fassung vom 15.09.2017
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 224 Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße in der Fassung vom 15.09.2017 mit folgenden Anhängen
  - Anlage 5.1 Erschließung Wohngebiet Hirtenhausiedlung, Antragsunterlagen für wasserrechtliche Erlaubnis Regenwasserkanal und Regenrückhaltebecken der PRO-JECTA Grundstücksverwertungs GmbH Passau vom 20.06.2017
  - Anlage 5.2 Entwurfsplanung des IB Bertz vom 22.08.2017 Erschließung Wohngebiet Hirtenhausiedlung Dessau-Kochstedt B-Plan 224
  - Anlage 5.3 Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 - Voruntersuchung) für Planungsvorhaben: Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet An der Wilhelm-Busch-Straße“ gültig für: Aufstellung B-Plan / Entwurfsplanung Erschließung Planungsstand: Juni 2017, Projekt Nr.: D-32-17 der R. Porsche Geoconsult
  - Anlage 5.4 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 224 der Stadt Dessau Roßlau vom 23.08.2017 BMH, Garbsen vom 12.09.2017
  - Anlage 5.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ der LPR Dr. Reichhoff GmbH (Anlage zum Umweltbericht) in der Fassung vom 17.08.2017
  - Anlage 5.6 Biotop- und Nutzungstypenplan Karte zum Umweltbericht
  - Anlage 5.7 Konfliktkarte zum Umweltbericht
  - Anlage 5.8 Grünordnungsplan als Teil des Umweltberichtes
- Anlage 6 Umweltbezogene Stellungnahmen einschl. tabellarischer Übersicht