

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/055/2018/III-61
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	06.03.2018				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	22.03.2018				
Ortschaftsrat Kochstedt	öffentlich	03.04.2018				
Stadtrat	öffentlich	18.04.2018				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße,, – Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der in der Anlage 2 beigefügte Vertragsentwurf zur Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan wird gebilligt und zur Unterzeichnung durch den Oberbürgermeister bestimmt.
2. Den in der Anlage 3 enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.
4. Aufgrund des § 10 Abs. 1 des BauGB i.V.m. § 245 c BauGB sowie § 8 Abs.1 KVG LSA beschließt der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau den in der Anlage 5 beigefügten Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
5. Die in der Anlage 6 beigefügte Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 und 2 BauGB § 10 BauGB § 11 BauGB § 245 c BauGB § 8 Absatz 1 KVG LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss - Beschlussvorlage BV/498/2016/III-61 vom 01.02.2017 Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beschlussvorlage BV/350/2017/III-61 vom 18.10.2017
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Die Anlage 4 ist aus Datenschutzgründen nicht öffentlich.

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:

Die finanziellen und personellen Ressourcen zur Ausarbeitung der Entscheidungsvorschläge zum Umgang mit den vorgetragenen Stellungnahmen und die hoheitlichen Aufgaben (z.B. Öffentlichkeitsbeteiligungen zu Bauleitplänen) sind im Produkt 51 110 Bauleitplanung sowie Maßnahmen der Stadtentwicklung veranschlagt. Für die Erstellung der Planunterlagen wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Verkehrsflächen und der medientechnischen Ver- und Entsorgung, für den Bau des Regenrückhaltebeckens und für die Ausgleichsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahmen trägt der Vorhaben- bzw. Erschließungsträger. Dies ist Gegenstand der städtebaulichen Verträge zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem Vorhaben- bzw.- Erschließungsträger.

Zusammenfassung/Fazit:

Im Ergebnis der durchgeführten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Einwände gegen die Inhalte der Planung vorgetragen worden, die den Vollzug des Bebauungsplanes unmöglich machen bzw. eine Überarbeitung mit erneuter Beteiligung erfordern. Mit dieser Vorlage soll deshalb der Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ gefasst 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:

Mit dieser Vorlage soll der Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 224 herbeigeführt werden (s. Anlagen 3 und 5). Er ist die Voraussetzung für Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. die Erlangung des Baurechtes.

Zuvor soll nach Beschlusspunkt 1 der von der PROJECTA Grundstücksverwertungs GmbH unterzeichnete städtebauliche Vertrag zur Sicherung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahmen (s. Anlage 2) als Abwägungsgrundlage zur Kenntnis genommen und gebilligt 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 die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
3. der Billigungs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 18.10.2017 (BV/350/2017/III-61) und seine Bekanntmachung und
4. die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute 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 6 zu entnehmen.

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

Abwägung

Mit dieser Beschlussfassung werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die im Verfahren erhaltenen Stellungnahmen abgewogen. Grundlage dafür sind die den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gegenübergestellten Entscheidungsvorschläge der Verwaltung (s. Anlage 3).

Im Fokus der Abwägung stehen folgende Belange:

Belange der Landwirtschaft

Für den Bau des Regenrückhaltebeckens ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erforderlich. Das ALFF Anhalt hat nach geforderter Alternativenprüfung zur Standortwahl seine Zustimmung zum Bau erteilt.

Für Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen werden bis auf die Anlage von zwei Lerchenfenstern keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Erschließungsträger und zugleich Eigentümer über die landwirtschaftlichen Flächen hat sich mit dem Pächter dahingehend verständigt, dass mit der Anlage der Lerchenfenster kein dauerhafter Flächenentzug und keine Zerschneidung der übrigen Landwirtschaftsflächen verbunden sind. Ertragseinbußen und Bewirtschaftungserschwernisse für den Landwirt sind deshalb auszuschließen.

Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes

Um die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren zu können, ist u.a. der Verschnitt von Kopfweiden am Scholitzer See in Mildensee in der Nähe des Deiches Poetenwall sowie des Pötnitzer Deiches festgesetzt worden. Die Hinweise der oberen Wasserbehörde, dass Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen können, verboten sind, werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Verschnitt soll an vorhandenen Bäumen durchgeführt werden, die hinsichtlich des Pflegezustandes ein deutliches Defizit aufweisen. Es erfolgt in keiner Weise eine Neupflanzung oder Neuanlage von Baumstandorten. Insbesondere im Bereich der festgesetzten Maßnahmen in Mildensee handelt es sich um einen Weidenbestand im Bereich des Gewässerufers, der die natürliche Ufervegetation darstellt. Durch die Pflegemaßnahme erfolgt ein Rückschnitt im Kronenbereich der Kopfweiden einschließlich der Beräumung des Schnittmaterials. Die Hochwasserschutzanlagen Poetenwall und Pötnitzer Deich werden dabei nicht beeinträchtigt oder die Deichunterhaltung erschwert. Durch die Wiederherstellung eines optimalen Pflegezustandes der vorhandenen Bäume wird erreicht, dass ein Auseinanderbrechen der Bäume vermieden und eine Vergrößerung des abschwemmbareren Totholzanteils im Überflutungsgebiet verringert wird. Davon profitieren die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen in direkter Wirkung.

Belange der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung

Zur gebietsbezogenen Erschließung neuer Bauflächen gehört auch die Sicherstellung der Beseitigung des von den bebauten und befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Auf Grund der ungünstigen geologischen Verhältnisse (schlecht durchlässiger Geschiebemergel im gesamten Gebiet und zeitlich erhöhte Grundwasserstände bei Extrembedingungen) hat es sich die Stadt zum Ziel gesetzt, die Regenwasserentwässerung im bebauten Bereich operativ gemeinsam mit den Stadtwerken zu stabilisieren. Eine gesamtheitliche Lösung soll im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Siedlung gefunden werden. Sie soll den öffentlich-rechtlichen Anforderungen gerecht werden und zugleich den beiderseitigen Wunsch von Stadt und Erschließungsträger zur zügigen Baurechtschaffung berücksichtigen. Der Standort für bauliche Maßnahmen zur Regenwasserableitung soll so gewählt werden, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden

kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Um eine dementsprechende schadlose Ableitung des Niederschlagswassers über das Gewässer (Graben H8) zu gewährleisten, ist eine Zwischenspeicherung und gedrosselte Weiterleitung des gesammelten Niederschlagswassers notwendig. Erschließungsträger, die Dessauer Stadtwerke, das Tiefbauamt und die untere Wasserbehörde haben sich nach Prüfung verschiedene Lösungsansätze zum Bau eines Regenrückhaltebeckens verständigt.

Im Rahmen der Entwurfserstellung für den Bebauungsplan ist zudem ein Baugrundgutachten erarbeitet worden, welches auf die Möglichkeiten zur Verbringung des Regenwassers auf dem Grundstück untersucht hat. Eine Versickerung ist danach nicht möglich. Im Bebauungsplan wurde deshalb die Versiegelung begrenzt. Mit einem Anschluss der Baugrundstücke an das Regenrückhaltebecken ist die ordnungsgemäße Beseitigung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassers möglich.

Belange des Immissionsschutzes

Mit Nutzung der geplanten Wohnbauflächen werden deutlich mehr Menschen in der Hirtenhausiedlung leben. Durch die Zunahme des Anwohnerverkehrs entlang der neu gebauten Straßen werden deshalb auch die Geräuschbelastungen zunehmen. Aufgrund des ausschließlichen Individualverkehrs werden sie aber nicht erheblich höher sein, als in den angrenzenden Wohngebieten. Nach Auswertung und Abstimmung des zum Bebauungsplan erstellten Schallschutzgutachtens mit der unteren Immissionsschutzbehörde ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der *DIN 18005 Schallschutz im Städtebau* überwiegend eingehalten werden. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geplant. Das entspricht der umliegenden Art der baulichen Nutzung.

Belange des Natur- und Artenschutzes

Zur Ermittlung und Bewertung der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt wurde ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet; ebenso eine Bilanzierung der Eingriffsfolgen. Für die Belange des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Zur Sicherung und Durchführung der danach erforderlichen Maßnahmen, z.B. der Verschnitt der Kopfweiden, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich (s. Anlage 2).

Belange der Kinder und Jugendliche

Zur Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen der Hirtenhausiedlung, im Freien einer aktiven Freizeitgestaltung nachzugehen, verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau das Ziel, auf dem östlich des Plangebietes angrenzenden Schulgelände einen öffentlichen Spiel- und Sportplatz zu errichten.

Da von dieser Maßnahme auch die Bewohner des neuen Wohngebietes profitieren werden und der Erschließungsträger sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zur Erschließung zu einer anteiligen Kostenübernahme für den Wegebau zum Spielplatz erschlossen hat, wurde dieser Sachverhalt in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahmen von Bürgern sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen worden.

Gegenüber dem vom Stadtrat gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes und aus der der Abwägung heraus werden redaktionelle Klarstellungen am Planentwurf vorgenommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit dem Abwägungsergebnis vervollständigt. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.

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

1. Der städtebauliche Vertrag wird dem Oberbürgermeister zur Unterzeichnung vorgelegt.
2. Der Bebauungsplan wird dem Oberbürgermeister zu Ausfertigung vorgelegt.
3. Nach der Ausfertigung des Bebauungsplanes wird der Beschluss im Amtsblatt bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.
4. Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat besteht Baurecht, soweit und zudem die Erschließung gesichert ist.
5. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
6. Bebauungsplan (Anlage 5) und Begründung (Anlage 6) werden nach Bekanntmachung der Beschlussfassung im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste und im Internet auf der Seite der Stadt zur Einsichtnahme bereitgehalten. Gleichmaßen wird mit den im Anhang zur Begründung (Anlage 6) aufgeführten Unterlagen verfahren.

Hinweis

Die in Anlage 6 beigefügte Begründung zum Bebauungsplan ist ohne Anhang der Beschlussvorlage beigefügt worden. Die im Anhang aufgeführten Unterlagen waren bereits Gegenstand des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 18.10.2017 (siehe hierzu BV/350/2017/III-61). Für sie bestand nach Durchführung der Beteiligung am Bebauungsplanentwurf kein Änderungsbedarf. Auf eine erneute Beigabe zu diesem Beschluss ist deshalb verzichtet worden.

Anlagen:

- Anlage 2:** städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan über Ausgleich und Ersatz
- Anlage 3:** Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplan
- Anlage 4:** nicht öffentliches Adressenverzeichnis
- Anlage 5:** Planzeichnung zum Bebauungsplan (Satzungsexemplar) in der Fassung vom 13. Februar 2018
- Anlage 6:** Begründung zum Bebauungsplan (Satzungsexemplar) in der Fassung vom 13. Februar 2018