

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/018/2020/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	18.02.2020				
Ortschaftsrat Kochstedt	öffentlich	03.03.2020				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	07.05.2020				
Stadtrat	öffentlich	10.06.2020				

**Titel:**

Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 "Entwicklungsgebiet Dessau-Kochstedt" - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung und Arbeitsrichtungsbeschluss zur Entwurfsplanung

**Beschluss:**

1. Der beigefügten Stellungnahme (Anlage 2) der Stadtverwaltung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch vorgebrachten Einwendungen und Anregungen (Anlage 3) zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 A 1.1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ wird im Ergebnis dieser Beschlussfassung gefolgt.
  
2. Danach ist zur Erstellung des Entwurfs des Änderungsbebauungsplanes
  - das Baugebiet aus Gründen des Artenschutzes und zur Minimierung des Eingriffs in den Wald, wie in der Anlage zur Anlage 2 beigefügt, zu verkleinern,
  - die Höhe der Wohngebäude unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnflächengrößen und zur Minimierung des Flächenverbrauchs auf maximal zwei Vollgeschosse zu begrenzen und mit Hilfe der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen das zweite Vollgeschoss bereits als Dachgeschoss auszubilden,
  - den Bedürfnissen einer barrierefreien Erschließung der neuen Wohnhäuser durch entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage relevanter Gebäudeteile Rechnung zu tragen,
  - ein verkehrsberuhigter Bereich festzusetzen,
  - der Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde zur Ermittlung der von der Bergstraße ausgehenden Verkehrslärmbelastungen und der Ableitung erforderlicher Schutzmaßnahmen nachzukommen.

3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass den Bürgerinnen und Bürgern die Einsichtnahme in das Ergebnis ermöglicht wird und wo das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 6 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a BauGB, § 2 Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/053/2016/III-61 BV/045/2018/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Siehe Beschlusspunkt 3

### 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"/>	S 01, S 04
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:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten. Zum Tragen der Kosten für die Erstellung der Planung hat sich die Planveranlasserin in Vorbereitung der Beschlussfassung über die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes bereit-erklärt.

### Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Beschlussfassung wird die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 A 1.1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt", zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A 1, abgeschlossen.

Der Stadtrat folgt im Ergebnis der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den vorgebrachten Einwendungen und Anregungen und entscheidet sich zur Reduzierung der Bauflächen und damit auch für den Erhalt von mehr Fläche des viele hundert Hektar großen Waldgebietes der Mosigkauer Heide. Die auf dieser Grundlage ausgearbeitete und diesem Beschluss beigefügte Anlage (Synopsis Vorentwurf und Vorschlag zur Minimierung der Bauflächen) zur Anlage 2 ermöglicht somit, die Lebensräume schützenswerter Tierarten noch besser erhalten und sichern zu können. Des Weiteren ist es damit möglich, dem Vertrauen der betroffenen Grundstückseigentümerin in den Fortbestand der Bebaubarkeit ihres Grundstückes angemessen Rechnung zu tragen. Sie ist zugleich die Richtlinie zur Erstellung des Entwurfs des Änderungsbebauungsplanes als Grundlage für die nachfolgende Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als nächsten Verfahrensschritt.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf  
Stadtratsvorsitzender

## **Anlage 1:**

### **Ausgangssituation**

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 25. Mai 2016 den Beschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 A 1.1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt und zugleich zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A 1 gefasst. Im darauffolgenden Jahr hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 03. Mai 2017 den Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes gebilligt und als Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06. Juni 2017 bis einschließlich 30. Juni 2017 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur gleichen Zeit zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Alle eingegangenen Stellungnahmen und eine Übersicht zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dieser Beschlussfassung beigelegt worden. Entsprechend geltender Bestimmungen zum Datenschutz werden keine personenbezogenen Daten darin veröffentlicht. Nur der Inhalt der Stellungnahmen wird wiedergegeben.

Bürgerinnen und Bürger haben zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 40 Stellungnahmen abgegeben. Darunter befindet sich auch eine Unterschriftenliste der Bürgerinitiative Kochstedt gegen die Rodung des Waldes mit 2.358 Unterschriften.

Nach Sondierung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit eint alle Stellungnahmen das Interesse am Erhalt der von der Planung betroffenen Waldflächen und der Schutz der darin lebenden Tiere. Aus der Sicht der Behörden steht der dauerhafte Erhalt der im Plangebiet bekannten Lebensstätten xylobionter Käfer (Heldbock, Hirschkäfer, Eremit) im Vordergrund.

### **Lösungsvorschlag**

Im Ergebnis der Ermittlungen und der Gewichtung aller berührten Belange folgt der Stadtrat dem in der Anlage 2 beigelegten Vorschlag der Verwaltung zur Reduzierung der Bauflächen und damit auch für den Erhalt von mehr Fläche des viele hundert Hektar großen Waldgebietes der Mosigkauer Heide. Er entspricht der Empfehlung des Amtes für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 26.09.2019 und der am 25.11.2019 durchgeführten interfraktionellen Sitzung mit dem Ortschaftsrat Kochstedt und Vertretern der Bürgerinitiative „Keine Waldrodung zur Erweiterung der Waldsiedlung“. Damit können die Lebensräume der schützenswerten Tierarten noch besser erhalten und gesichert werden. Zudem ist es damit möglich, dem Vertrauen der betroffenen Grundstückseigentümerin in den Fortbestand der Bebaubarkeit ihres Grundstückes angemessen Rechnung zu tragen.

Sie ist zugleich die Richtlinie zur Erstellung des Entwurfs des Änderungsbebauungsplanes als Grundlage für die nachfolgende Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als nächsten Verfahrensschritt.

### **Anlage 2**

Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten Einwendungen und Anregungen mit der Anlage:

- Synopse und Vorentwurf und Vorschlag zur Minimierung der Bauflächen und
- dem Anhang: Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (**Anlage 3**)