

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/057/2021/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	09.03.2021				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	25.03.2021				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	08.04.2021				
Stadtrat	öffentlich	21.04.2021				

**Titel:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 "Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz" / Abwägungsbeschluss zum ersten Planentwurf sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfs

**Beschluss:**

1. Der Stadtrat hat die zum 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ vorgebrachten Stellungnahmen mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag laut Anlage 2 jeweils angegeben ist.
2. Im Ergebnis dieser Abwägung wird der so geänderte 2. Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus den in den Anlagen 3, 4, 6 und 7 beigefügten Unterlagen (Bebauungsplan, Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertragsentwurf) gebilligt und zusammen mit dem in Anlage 5 beigefügten schalltechnischen Gutachten zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB wird beschlossen.
4. Es wird bestimmt,
  - a) dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und
  - b) dass die öffentliche Auslegung auf die Dauer von zwei Wochen verkürzt wird. (§ 4a Abs.3 Satz 2 und 3 BauGB)
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss sowie die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3; 4a Abs. 3; 11 und 13a BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Einleitung und Aufstellungsbeschluss – BV/336/2018/III-61 vom 06.02.2019 Beschluss über Entwurf und Auslegung – BV/208/2020/III-61 vom 14.10.2020
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Fachgutachten gemäß Anlage 3
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt

### 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 02, S 04, S 06
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M 04

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

### Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten werden vom Vorhabenträger, dem Saarländischen Schwesternverband e. V., übernommen. Die Kostenübernahme wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt (siehe Anlage 7).

### Zusammenfassung/Fazit:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dem Ziel, die Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage für altersgerechtes Wohnen sowie einer Tagespflegeeinrichtung im Plangebiet zu schaffen. Die Planaufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Abwägung der im Zuge der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung eingegangenen abwägungserheblichen Stellungnahmen herbeigeführt werden. Im Ergebnis sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrags sowie ein Fachgutachten zum Schallschutz geändert bzw. ergänzt worden. Die Änderungen/Ergänzungen betreffen hauptsächlich die Absicherung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück und die Verbesserung der Erreichbarkeit des Vorhabens

für Fahrzeuge der Rettung.

Die so geänderten Unterlagen sollen erneut öffentlich ausgelegt werden. Der Öffentlichkeit und den Behörden wird die Möglichkeit gegeben, sich zu den geänderten und ergänzten Inhalten der Planung zu äußern.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf  
Stadtratsvorsitzender

## **Anlage 1: Begründung**

### Sachverhaltsbeschreibung

Anlassgeber und Vorhabenträger für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Saarländische Schwesternverband e. V. Er plant die Errichtung einer Anlage für altersgerechtes Wohnen sowie einer Tagespflegeeinrichtung am Schillerplatz in der Roßlauer Innenstadt. Der Stadtrat unterstützt dieses Anliegen. Er hat am 06. Februar 2019 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

In der Zeit vom 04. bis zum 29. März 2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 14.10.2020 durch den Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09. November bis zum 11. Dezember 2020. Zur selben Zeit wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf beteiligt.

In den eingegangenen Stellungnahmen hatte es Hinweise insbesondere zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Lage des Plangebietes in einem archäologisch relevanten Bereich und daraus resultierend die Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe,
- Beachtung der Grenzmarken im Plangebiet,
- Erreichbarkeit und Erschließung des Vorhabengrundstücks, insbesondere für Feuerwehr, Rettungsdienste, Lieferverkehr und Müllentsorgung,
- Nachweis und Anordnung der Parkplätze auf dem Grundstück,
- Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Umfeld des Vorhabens und
- Verbringung des anfallenden Regenwassers.

Im Ergebnis der Beteiligung sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sowie ein Fachgutachten zum Schallschutz geändert und ergänzt worden.

Die Änderung betreffen hauptsächlich

- die Darstellung einer Aufstellfläche für die Feuerwehr sowie des Standortes für den erforderlichen Löschwasserhydranten,
- die Darstellung von Fahrgassen und Wendemöglichkeiten für den Lieferverkehr und die Abfallentsorgung auf dem Grundstück,
- die Darstellung eines Stellplatzes für die Bereitstellung von Abfallcontainern
- die Aufnahme einer Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Rettungsfahrzeugen entlang der Westseite der Wohngrundstücke Schillerplatz Nr. 3 und Rudolf-Breitscheidstraße Nr. 3 im Sinne einer Notzufahrt von der Eichendorffstraße und vom Schillerplatz und
- die Aufnahme zusätzlicher Stellplätze für Kleinbusse entlang der Südseite des Wohngrundstücks Rudolf-Breitscheidstraße Nr. 7.

Zudem ist das schalltechnische Gutachten vom 29.10.2019 ergänzt worden (siehe Anlage 5). Den Anlass der Ergänzung gab die vom Vorhabenträger gewünschte Verlängerung der Nutzungszeiten für nunmehr zehn statt vorher fünf Stellplätze. Diese Stellplätze sollen auch nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr genutzt werden dürfen. Die Unbedenklichkeit dieser Maßnahme wurde im Rahmen einer Ergänzung zum

schalltechnischen Gutachten aus fachlicher Sicht geprüft und bestätigt.

Im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 7) sind ebenfalls die Regelungen in Bezug auf das Parkplatzregime sowie die Schaffung und Unterhaltung der zusätzlichen Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste angepasst worden.

Im Text der in der Anlage 4 beigefügten Begründung sind in den Abschnitten zum Planungskonzept und zur Erschließung des Grundstücks entsprechende Ergänzungen vorgenommen worden.

In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage 6.1) wurde eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge von der Eichendorffstraße aus festgesetzt.

Deshalb sind erneute Beteiligungen zu dem geänderten Entwurf durchzuführen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Da die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, soll die erneute öffentliche Auslegung zeitlich verkürzt und inhaltlich eingeschränkt auf die geänderten und ergänzten Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden. Die Verkürzung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung auf eine Dauer von zwei Wochen ist der Bedeutung und Reichweite der Änderung und Ergänzungen entsprechend angemessen. Der Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung wird damit nicht beeinträchtigt. Zudem werden der Beschluss und die auszulegenden Unterlagen im Internet auf der Seite der Stadt Dessau-Roßlau während der gesamten Auslegungsdauer zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgelegt werden der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die zugehörige Planbegründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils in der Fassung des 2. Entwurfs sowie die Fachgutachten, welche für die Änderungen im 2. Planentwurf von Bedeutung sind.

#### Alternativen zu dieser Vorgehensweise

Im Sinne der Rechtssicherheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ bestehen keine Alternativen zu dieser Vorgehensweise.

- Anlage 2** Abwägungsvorschlag
- Anlage 3** 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ (Fassung vom 28.01.2021)
- Anlage 4** 2. Entwurf der Planbegründung in der Fassung vom 28.01.2021
- Anlage 5.1** Schalltechnisches Gutachten (Immissionsprognose) vom 29.10.2019
- Anlage 5.2** Ergänzende Stellungnahme zur Immissionsprognose vom 22.01.2021
- Anlage 6.1** 2. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 28.01.2021
- Anlage 6.2** Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Markierung der Änderungen
- Anlage 7** Entwurf des städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungskosten und Durchführung des Vorhabens