

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/205/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	16.06.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.06.2008				
Stadtrat	öffentlich	09.07.2008				

Titel:

Abwägung der zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Str." vorgebrachten Stellungnahmen und Offenlage des Planentwurfs

Beschlussvorschlag:

1. Die zu den Vorentwürfen des Bebauungsplanes Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße" und seiner Begründung vom 15.11.2007 während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau geprüft und mit dem Ergebnis entsprechend der Anlage zu diesem Beschluss abgewogen.
2. Das Dezernat für Bauwesen und Umwelt wird beauftragt, die Personen und die Behörden, die Stellungnahmen vorgebracht haben, vom Ergebnis der Prüfung ihrer Belange zu unterrichten.
3. Die auf Grund dieser Abwägung getroffenen Entscheidungen sind in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße" einzuarbeiten.
4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße" und der dazu gehörenden Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung vom 15. Mai 2008 gebilligt.
5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße" und der dazu gehörenden Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße" und der dazu gehörenden Begründung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
7. Das Dezernat für Bauwesen und Umwelt wird beauftragt, Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben oder zur Niederschrift mündlich vorgetragen werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße" unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 7 BauGB, neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 I 3316 (Nr. 64) § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 I 3316
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	ortsüblich

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung und die Offenlage entstehen der Stadt keine Kosten. Die Ausarbeitung der Planung ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgesichert.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in öffentlicher Sitzung am 12. Juli 2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße" im Ortsteil Waldersee aufzustellen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird somit auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung des Baugesetzbuches aufgestellt. Für ihn wird somit auch eine Umweltprüfung durchgeführt.

Nach Information des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 08. Januar 2008 über die Vorentwürfe des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht, schallschutztechnischer Stellungnahme, Baugrundgutachten und Entwässerungskonzept wurden mit diesen Unterlagen die Öffentlichkeit, die Nachbargemeinden, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange im Februar 2008 frühzeitig beteiligt.

Von den vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit können die Stellungnahmen zur Absicht der Stadt Dessau-Roßlau, im Plangebiet einen Spielplatz festzusetzen, keine Berücksichtigung finden.

Die Gewährleistung von Angeboten für Kleinkinder und Kinder im Vorschulalter hat die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besonders in den Blick genommen. Mit 45 Kindern im Umfeld des Plangebietes und mit 119 Kindern im gesamten Ortsteil ist diese Altersgruppe relativ stark präsentiert. Spielmöglichkeiten für diese Kinder sind nicht gegeben.

Auch was die Bitte des Grundstückseigentümers anbelangt, alle Planstraßen im Gebiet in die städtische Baulast zu übernehmen, so kann ihr nicht gefolgt werden. Hier war der Nachteil von Streitigkeiten der künftigen Eigentümer trotz Regelungen über Pflege und Unterhaltung von Privatstraßen verbunden mit den Begehren auf Übernahme in die städtische Baulast bei schlechten Straßenverhältnissen gegen den Nachteil abzuwägen, mit öffentlichen Geldern eine Straße zu übernehmen und zu unterhalten, die erkennbar nur einem überschaubaren und klar abgrenzbaren Personen- und Nutzerkreis zu dienen bestimmt ist und eigentlich keine weiteren der Allgemeinheit dienenden Verkehrsfunktionen übernimmt. Im Rahmen dieser Abwägung zwischen der Situation der Grundstückseigentümer und den Folgen für den ohnehin angespannten städtischen Haushalt ist es gerechtfertigt, dass die südliche als Sackgasse geplante Straße als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt bleibt.

Weitere erhebliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht vorgetragen worden.

Aus Sicht der Nachbargemeinden bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan.

Aus Sicht der Behörden und der Träger öffentlicher Belange ist auf folgende Stellungnahmen besonders hinzuweisen:

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen das Vorhaben zwar grundsätzlich keine Bedenken. Um störende Auswirkungen in die freie Landschaft des Gartenreichs hinaus zu verhindern, sollten wie bei der Dachdeckung aber Farbangaben für die Fassaden vorgegeben werden. Das Befolgen dieser Stellungnahme ist wegen der beabsichtigten Maßnahmen zur Einbettung des Baugebietes in die Ortslage nicht erforderlich. Zudem sprechen die örtlichen Verhältnisse gegen die Festsetzung von Fassadenfarben.

Einwände des Landesamts für Geologie und Bergwesen zum beabsichtigten

Entwässerungskonzept konnten nach dessen Überarbeitung und erneuter Abstimmung ausgeräumt werden.

Aus der Sicht der Ämter der Stadtverwaltung sind hauptsächlich Stellungnahmen zu den Belangen des Verkehrs, der Abfallentsorgung, des Immissionsschutzes, des Natur- und Umweltschutzes sowie zu den örtlichen Bauvorschriften eingegangen. Zur Behandlung der Stellungnahmen wird auf die Anlage zum Beschluss verwiesen.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe und die erneute Behördenbeteiligung dienen dazu, die unmittelbar Betroffenen über den gebilligten Planentwurf und die bis dato erzielten Ergebnisse der Umweltprüfung zu unterrichten und Jedem die Beurteilung zu ermöglichen, ob Stellungnahmen vorgebracht werden sollen. Was die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange anbelangt, ist die Stadt Dessau-Roßlau verpflichtet, deren Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung anzufordern. Mit der Beschlussfassung werden dafür die notwendigen Grundlagen geschaffen.

Als zusätzliche Unterlagen, die ausgelegt werden müssen, kommen nun auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hinzu. Eine Zusammenfassung dieser Stellungnahmen ist der Vorlage beigelegt worden. Darin nicht enthalten sind Stellungnahmen der Nachbargemeinden, da sie keinen für die Öffentlichkeit verwertbaren Informationsgehalt zu den umweltbezogenen Auswirkungen der Planung enthalten.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange besteht vorbehaltlich der Überprüfung, ob die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung nochmals erheblich zu ändern sind, die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB über die Erteilung von Baugenehmigungen befinden zu können. Dazu bedarf es insbesondere aber auch der gesicherten Erschließung, die hier über den Abschluss vertraglicher Vereinbarungen mit der „RICO Rintelmann GmbH in Liquidation“ geregelt werden soll. Auch dafür ist die Beschlussfassung über die Behandlung der zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen erforderlich.

Anlage 2

- Abwägungsmaterial
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 in der Fassung vom 15. Mai 2008
- Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 172 in der Fassung vom 15. Mai 2008 mit Umweltbericht
- Schallschutztechnische Stellungnahme des Büro für Bauphysik Dipl. Physiker M. Weiß
- Baugrundgutachten des GWM Baugrundbüro Dessau vom 08. August 2007
- Versickerungsnachweis des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 03. April 2008
- Gestaltungsplan zum Bebauungsplan des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 05. Mai 2008
- Gestaltungsplan „Kinderspielplatz“ des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 02. Mai 2008
- Zusammenfassung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erhaltenen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen