

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/352/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt Frau Neumann

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	22.09.2008				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	25.09.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	07.10.2008				
Stadtrat	öffentlich	22.10.2008				

Titel:

Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205 "Wohnbebauung Bräsener Weg" vorgebrachten Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

1. Die zu den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 205 "Wohnbebauung Bräsener Weg" und seiner Begründung 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 Bebauungsplan Nr. 205 "Wohnbebauung Bräsener Weg" einzuarbeiten

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1(7), 3 und 4 Baugesetzbuch
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss vom 28.02.2007 (Stadtrat Roßlau, Ausschuss für Bauwesen) Beschluss über die Öffentliche Auslegung vom 14.06.2007 (Stadtrat Roßlau, Ausschuss für Bauwesen)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Schallimmissionsprognose (Büro Öko-Control vom April 2008) Baugrundgutachten und Gefährdungsabschätzung (Geotechnisches Ing.büro R. Röcke vom Mai 2008)
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung und die Offenlage entstehen der Stadt keine Kosten. Die Ausarbeitung der Planung wird 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:

Begründung

Anlässlich eines Antrags der R. u. B. Dammann GbR hat am 28.02.2007 der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt der Stadt Roßlau die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Bräsener Weg“ beschlossen.

Die R. u. B. Dammann GbR ist Eigentümerin der Flächen im Plangebiet.

Nach ortsüblicher Mitteilung im Amtsblatt „Elbe-Fläming-Kurier“ am 29.03.2007 wurde die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten am Standort in Kenntnis gesetzt.

Mit Anschreiben vom 22.03.2007 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am 14.06.2007 hat der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt der Stadt Roßlau den Planentwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung bestimmt. Die Offenlage fand in der Zeit vom 06.08. bis zum 07.09.2007 statt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf beteiligt.

Während beider Beteiligungen ergaben sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung wichtige Hinweise bezüglich der im Plangebiet bestehenden Grundwasserbelastung sowie auf eine möglicherweise zu erwartende Lärmbelastung des Gebietes durch die nahe gelegene Bahnstrecke und einen Stahlhandelsbetrieb in ca. 700m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

Im Ergebnis dessen wurde der Vorhabenträger verpflichtet, weitergehende Baugrund- und Bodenuntersuchungen (einschließlich Bodenluftsondierungen) sowie eine Schallimmissionsprognose in Auftrag zu geben.

Die Boden- und Bodenluftuntersuchungen, wurden durch das Geotechnische Ingenieurbüro R. Röcke GmbH durchgeführt. Nach Prüfung der Gutachten durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Amt 83) erfolgte die grundsätzliche Einschätzung, dass eine Wohnnutzung bei Einhaltung der vorgegebenen Nutzungsbeschränkungen (Untersagung der Grundwassernutzung, der Anlage von Brunnen und Kellern sowie des Niederbringens von Erdwärmesonden) am Standort möglich ist und keine Gefährdungen für die Gesundheit der Bewohner durch die Grundwasserbelastung zu befürchten sind. Die Vorkehrung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Eine Schallimmissionsprognose wurde durch das Büro Öko-Control erarbeitet. Sie ergab hinsichtlich des Gewerbelärms keinerlei Überschreitungen der in Wohngebieten zulässigen Lärmwerte. Jedoch wurden auf der Grundlage der von der Deutschen Bahn abgeforderten aktuellen und für 2015 prognostizierten Zugzahlen erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, insbesondere nachts ermittelt.

Daraus resultierend sind im Plan passive Schallschutzmaßnahmen folgender Art festzusetzen:

In 18m Abstand von der rückwärtigen Bebauungsgrenze am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 6,5m mit einer erforderlichen Gesamtlänge von ca. 245m festgesetzt. Außerdem erfolgt die Vorgabe, dass die Wohngebäude im Ober- und Dachgeschoss mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 und zusätzlichen lärmgeminderten Lüftungselementen auszustatten sind. Nur so können die in Wohngebieten maximal zulässigen Lärmbelastungen eingehalten werden.

Weiterhin von Bedeutung waren die Stellungnahmen der potentiellen Ver- und Entsorger sowie des Tiefbauamtes bezüglich der Absicherung einer vollständigen und ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes.

Im Gegensatz zum bisherigen Planentwurf, in dem der Bräsener Weg zukünftig als öffentliche Straße ausgewiesen war, ist die Stadt mit dem Vorhabenträger zwischenzeitlich überein gekommen, dass die Straße als Privatstraße bestehen bleiben soll. Damit sind ein Großteil der Bedenken, die das Tiefbauamt hinsichtlich Herstellung und Unterhaltung der Straßenflächen aufgeworfen hat, gemindert bzw. ausgeräumt, da die Verantwortung für die Herstellung und den Unterhalt der Straße dem Vorhabenträger zugeordnet wird. Die detaillierten Vereinbarungen dazu werden in einem noch zu schließenden Erschließungsdurchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt.

Den zuständigen Versorgungsunternehmen wird vom Vorhabenträger in den Bereichen, wo diese ihre Leitungen in privaten Flächen verlegen müssen, ein kostenfreies Leitungsrecht eingeräumt.

Entsprechend dem nun vorliegenden Abwägungsvorschlag ergeben sich im Satzungs-exemplar des Bebauungsplanes folgende Änderungen:

- Untersagung der Grundwassernutzung, der Anlage von Brunnen und Kellern sowie des Niederbringens von Erdwärmesonden
- der Bräsener Weg wird als Privatstraße festgesetzt
- im Bräsener Weg werden Flächen mit Leitungsrechten für die Ver- und Entsorger festgesetzt
- an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird dort, wo der Lärmschutzwall zu errichten ist, eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes festgesetzt
- in Ergänzung der textlichen Festsetzungen werden bei den Wohngebäuden im Ober- und Dachgeschoss Schallschutzfenster der Klasse 2 und lärmgeminderte Lüftungselemente vorgeschrieben.

Der Vorhabenträgerin, die R. u. B. Dammann GbR, sind alle diese erforderlichen Maßnahmen und Beschränkungen bekannt. Sie ist dennoch der Meinung, dass eine Entwicklung des Gebietes und eine Vermarktung der Wohngrundstücke möglich sind und will an der Fortführung des Planverfahrens festhalten. Dies wurde Stadt mit Schreiben vom 12.08.2008 auch schriftlich bestätigt.

In diesem Sinne wurde vorliegender Abwägungsvorschlag erarbeitet, der die erforderliche Berücksichtigung aller erheblichen vorgebrachten Hinweise und Stellungnahmen sowie die grundsätzliche Beibehaltung der planerischen Zielstellung vereinbart.

Eine nochmalige Behördenbeteiligung im Sinne von § 4 Abs. 4 BauGB zum Planentwurf auf Grund der einzuarbeitenden Änderungen wird nicht für erforderlich erachtet, da von diesen Änderungen lediglich der Vorhabenträger selbst betroffen ist und den Belangen der Träger öffentlicher Belange mit den Abwägungsvorschlägen, auch im Verhältnis zu- und untereinander entsprochen wird.

Anlage 2: Übersicht über die Behörden- und TöB-Beteiligung sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 3: Abwägungsvorschlag