2008-11-06

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/BV/419/2008/VI-61**
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	03.11.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	18.11.2008				
Ortschaftsrat Waldersee	öffentlich	25.11.2008				
Stadtrat	öffentlich	03.12.2008				

Titel:

Abwägung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße" eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

1. Den in den Anlagen enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße" während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Behörden und im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen wird im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt.

2. Das Dezernat für Bauwesen und Umwelt wird beauftragt, die Personen und die Behörden, die Stellungnahmen vorgebracht haben, vom Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahmen zu unterrichten.

3. Die auf Grund dieser Abwägung getroffenen Entscheidungen sind in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung der Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße" einzuarbeiten.

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)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/205/2008/VI-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

Finanzbedarf: Durch die Beschlussfassung über die Abwägung 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	Hoffmann	Storz
Vorsitzender des Stadtrates	1. Stellvertreter	2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

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.

Nach erfolgter Prüfung der in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat am 09.07.2008 (DR/BV/205/2008/VI-61) erfolgten die Offenlage und abermalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15. Mai 2008.

Der Stadtrat hat nunmehr die Pflicht, eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vorzunehmen. Aus diesem Grunde sind auch die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Einwendungen neben den im Laufe der Offenlegung abgegebenen Stellungnahmen Gegenstand dieser Beschlussfassung (siehe hierzu Urt. OVG NRW vom 14.02.2007 - 10 D 31/04.NE)

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

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, der die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen als abwägungsrelevant bezeichnet, ergibt sich, dass, soweit durch bestimmte städtebauliche Planungen und Maßnahmen die Belange von Familien berührt werden, die Verpflichtung besteht, auf sie Rücksicht zu nehmen.

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.

Sorgen um die Sicherheit der Kinder konnten ausgeräumt werden. So wird nach Abstimmung mit dem Amt für Ordnung und Verkehr und auf Anregung der Polizei der Bereich um die Spielplatzfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Nach alledem kommt dem Interesse der Stellung nehmenden Bürger am Erhalt der jetzigen Grünfläche bzw. an der Vermeidung eines Kinderspielplatzes nur ein geringes Gewicht zu. Deshalb kann die Stadt Dessau-Roßlau der planungsrechtlichen Sicherung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Kinderspielplatzes den Vorzug geben. Insoweit wird damit besonders dem Umstand Rechnung getragen, dass die zu den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bei der Aufstellung der wohnungsbaubezogenen Bauleitpläne zu berücksichtigenden sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung auch die Bedürfnisse der Kinder gehören.

Auch was die Bitte des Grundstückseigentümers anbelangt, alle Planstraßen im Gebiet in die städtische Baulast zu übernehmen, war die Entscheidung, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen, nicht einfach. Hier konnten nicht einfach Vorteile gegen Nachteile, sondern nur jeweilige Nachteile gegeneinander abgewogen werden. 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 war gegen den Nachteil abzuwägen, auch 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 schwierigen Abwägung zwischen der Situation des Grundstückseigentümers als späteren Erschließungsträger und den Folgen für den ohnehin angespannten städtischen Haushalt hat sich der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entschieden, 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. Dieser Stellungnahme wird nur teilweise gefolgt. Es soll bei der Farbfestsetzung der Dächer bleiben, da diese Teile der Gebäude für die Fernwirkung im wichtigen Übergangsbereich zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft innerhalb des Denkmalbereiches Dessau-Wörlitzer Gartenreich sein werden.

Die Fassaden werden schon aufgrund der Festsetzung von Hecken an den Plangebietsrändern nicht so wie die Dachlandschaft an der Fernwirkung teilnehmen. Aber auch im Interesse eines gewissen Maßes an Flexibilität für potentielle Bauherren und aufgrund der schon vorhandenen Bebauung entlang der Wilhelm-Feuerherdt-Straße mit ihrer vielfältigen Fassadenfarben wird auf eine Begrenzung des zulässigen Farbspektrums der Fassaden verzichtet.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen hat Einwände zum beabsichtigten Entwässerungskonzept vorgetragen. Dieses Konzept ist auf der Grundlage der Hinweise des LAGB überarbeitet und zur erneuten Stellungnahme vorgelegt worden. Die Überarbeitung des Versickerungskonzeptes erfolgte dahingehend, dass statt des großflächigen Bodenaustauschs (Ersatz des bindigen Auelehms durch Sand) im Bereich der Versickerungsflächen die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems vorgesehen ist. Mit der Stellungnahme des LAGB vom 18.04.2008 wurde nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen festgestellt, dass diese Lösung vom LAGB im Hinblick auf die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung akzeptiert werden kann. Das überarbeitete Entwässerungskonzept wurde Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf.

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.

Mit der Beschlussfassung über die Behandlung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wird eine entscheidende Grundlage zur Prüfung und Bescheidung von Bauanträgen geschaffen. Sie leistet somit einen Beitrag zum Ziel der Stadt Dessau-Roßlau, nach Abbruch und Beräumung des Industrie- und Gewerbestandortes am

östliche Ende der Wilhelm-Feuerherdt-Straße das Plangebiet einer der umgebenden Wohnstruktur angepassten und im Einklang mit den Beschlüssen zum Stadtentwicklungskonzept stehenden Wohnnutzung zuführen zu können.

Anlage 2:

Abwägungsprotokoll Vorentwurf B-Plan Nr. 172

Abwägungsprotokoll Entwurf B-Plan Nr. 172

Adressenverzeichnis Bürger (nicht öffentlich)