

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/083/2012/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	02.04.2012				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	17.04.2012				

Titel:

Änderungsbebauungsplan Nr. 108-A "Am Elbpavillon", Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 108 A „Am Elbpavillon“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.03.2012 und die zugehörige Begründung werden gebilligt.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung und der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wird beschlossen.
3. Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Entwurf des Änderungsbebauungsplanes und der dazu gehörenden Begründung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, Ort und Dauer der Auslegung 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 Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A "Am Elbpavillon" 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. Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 13 a BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/322/2011/VI-61 Beschluss über den Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 108 "Am Elbpavillon" für den Teilbereich A mit dem Titel: Änderungsplan Nr. 108 A "Am Elbpavillon", beschlossen im Stadtrat am 26.10.2011
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐
Kultur, Freizeit und Sport	☐
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒
Handel und Versorgung	☐
Landschaft und Umwelt	☒
Soziales Miteinander	☐
Vorlage nicht leitbildrelevant	☐

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung keine Kosten. Die mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes anfallenden Planungskosten werden durch den Vorhabenträger, die REAL Bau Dessau GmbH, übernommen. Der Stadt entstehen keine weiteren Kosten, da vorhabenbedingte infrastrukturelle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages dem Vorhabenträger übertragen werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

Anlage 1:

Begründung:

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Änderungsbebauungsplanes Nr. 108 A „Am Elbpavillon“ und seiner Begründung herbeigeführt werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.10.2011 den Beschluss über die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 108 A mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Dem Beschluss ging ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens durch den Eigentümer der potentiellen Bauflächen im Plangebiet, die REAL Bau Dessau GmbH, voraus.

Er verfolgt mit der von ihm angestrebten Planänderung das Ziel, diese Flächen durch Änderungen an den bisherigen planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben (örtliche Bauvorschriften) nun einer Vermarktung zuzuführen und damit die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zum Abschluss zu bringen.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sollen beibehalten und behutsam weiterentwickelt werden. Eine Erhöhung der im Baugebiet möglichen Wohneinheiten wird nicht verfolgt; durch entsprechend abgestimmte städtebauliche Regelungen werden Art und Anzahl der möglichen Wohneinheiten der aktuellen Nachfragesituation und den demografischen Entwicklungen angepasst.

Das Planverfahrens ist aus Sicht der Stadt notwendig und gewollt. Hiermit besteht die Möglichkeit, die Festsetzungen des Planes vom 22.02.1993 sowohl mit den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Anforderungen als auch mit den Gegebenheiten vor Ort, d. h. mit den bereits errichteten Erschließungsanlagen, durch den Planentwurf in Übereinstimmung zu bringen.

Die Weiterentwicklung des Gebietes entspricht den Zielstellungen des Leitbildes für die Stadt Dessau-Roßlau, welches im Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr u. a. die Zielstellung formuliert, sich aufbauend auf dem baulichen und kulturellen Erbe der Stadt für eine qualitativ hochwertige Baukultur nicht nur im Bereich von Sanierungen sondern auch bei Neubauten einzusetzen. In diesen Kontext fügt sich die beabsichtigte Weiterentwicklung des Gebietes „Am Elbpavillon“ als qualitativ hochwertiger Wohnstandort ein.

Zu berücksichtigen ist aber auch die im Handlungsfeld Landschaft und Umwelt formulierte Zielstellung, dass die Freiraumplanung zentraler Bestandteil der Stadtentwicklungsprozesse in der „grünen Stadt“ Dessau-Roßlau sein soll und innerstädtische Freiräume an die Auenbereiche von Elbe und Mulde angebunden und so Bindeglieder zwischen den Ortsteilen und ihrer landschaftlichen Umgebung werden sollen. Wichtiger Aspekt bei der Änderungsplanung ist daher auch die Schaffung bzw. der dauerhafte Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der Übergänge zwischen den Wohnbauflächen und den sich östlich und nördlich anschließenden Landschaftsbereichen sein. Dazu kommt die Sicherung der Wegeverbindungen innerhalb und zu den Grünbereichen, die wichtiger Bestandteil eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes sind und wesentliche Bedeutung für die Naherholung der Bürger besitzen.

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Verwaltung ermächtigt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dazu wurde ein Informationsblatt mit der beabsichtigten Planungskonzeption sowie textlichen Erläuterungen zu den allgemeinen Planungszielen entsprechend der Veröffentlichung im Amtsblatt (26.11.2011) im Zeitraum vom 05.12.2011 bis zum 16.12.2011 im Technischen Rathaus während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um die Übermittlung wichtiger Hinweise, gebeten.

In der Anlage 2 sind die wesentlichen umweltbezogenen Hinweise, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind, zusammengefasst dargestellt. Die entsprechenden Stellungnahmen werden Bestandteil der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Inhaltliche Schwerpunkte der vorgebrachten Hinweise waren 1) die das Gebiet im nördlichen Teil betreffende Deichschutzproblematik und 2) die geplante Umwidmung der im südlichen Bereich bisher bestehenden öffentlichen Grünflächen, angrenzend an die Wohngrundstücke „Am Beckerbruch“.

Zu 1) Sowohl die obere (LVwA) als auch die untere Wasserbehörde (Umweltamt der Stadt) verweisen auf den gemäß den geltenden Abstandsregelungen des Wassergesetzes LSA vorgeschriebenen Anlagenverbotsstreifen von 50 m. Sollen in diesem Bereich bauliche Anlagen errichtet werden, so entscheidet die Wasserbehörde gemäß § 97 Abs. 3 Wassergesetz LSA darüber im jeweiligen Einzelfall. Eine pauschale Zustimmung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens konnte nicht in Aussicht gestellt werden. Laut Planungskonzept für die frühzeitige Beteiligung waren mehrere Baufelder im Bereich des sog. Anlagenverbotsstreifens vorgesehen.

Trotz der vorliegenden Stellungnahmen wurde auch im nun vorliegenden Planentwurf an diesen Festsetzungen festgehalten. Zu begründen ist dies mit parallel durch den Flächeneigentümer und Vorhabenträger veranlassten Einzelanträgen an das Landesverwaltungsamt, mit deren positivem Ausgang zeitnah gerechnet wird. Weiterhin liegt eine positive Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vor, der durch die mittels des Bebauungsplanes beabsichtigte Bebauung keine Beeinträchtigungen der Standsicherheit des Deiches und keine Behinderungen für Deichunterhaltung und -verteidigung erwartet.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Bebauung wünschenswert, um die angefangenen Siedlungsstrukturen am Standort gestalterisch sinnvoll zu ergänzen und einen klaren Siedlungsabschluss und Übergang in die Landschaftsbereiche nördlich des Plangebietes zu erreichen.

Zu 2) Weitere Hinweise von Bürgern sowie vom Amt 65 – Sachgebiet Grün betrafen den bisherigen öffentlichen Grünbereich zwischen den Wohngrundstücken nördlich der Straße „Am Beckerbruch“ und den Bauflächen am Arkadenweg.

In dem Planentwurf aus dem Jahre 1993 war hier ein zwischen ca. 20 und ca. 35 m breiter öffentlicher Grünbereich vorgesehen. Mit dem Beschluss über die Aufstellung vom 26.10.2011 (DR/BV/322/2011/VI-61) wurde das Ziel einer Verkleinerung der Grünbereiche angegeben.

Dies wurde auch in der Plankonzeption zur frühzeitigen Beteiligung mit einer Tiefenreduzierung des Grünbereiches auf nunmehr 10 m Tiefe dargestellt.

Diese Planungsabsicht stieß bei einer Reihe von Anwohnern aus dem südlich angrenzenden Baugebiet „Am Beckerbruch“ auf Widerstand. Deren Argumente beziehen sich auf den Vertrauensschutz (Wohngrundstücke wurden erworben in der Annahme einer dauerhaft bestehenden angrenzenden öffentlichen Grünfläche), auf den Natur- und Artenschutz (Hinweise, dass verschiedene geschützte Tierarten auf den betreffenden Flächen heimisch sind), auf die Regenwasserversickerungsfunktion der Flächen, auf den Naherholungsanspruch der Bewohner (bestehende Wegeverbindungen durch die öffentlichen Grünbereiche), auf erforderliche Spielflächen für Kinder (Fragestellung: Wo sollen die Kinder spielen, wenn diese Grünflächen nicht mehr öffentlich zur Verfügung stehen?) bis hin zu befürchteten Entwertungen der eigenen Grundstücke durch die beabsichtigte Planung.

Im nun vorliegenden Planentwurf wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger an der Planungsrichtung für diesen Bereich festgehalten.

Die Festsetzung von Grünbereichen mit der Zweckbestimmung Hausgärten verbietet bauliche Anlagen innerhalb des 10-m-Streifens. Zusätzlich wird eine mind. 2,5 m tiefe frei wachsende Heckenbepflanzung mit standortgerechten Straucharten festgesetzt.

Mittels dieser Festsetzungen ist eine räumliche Trennung von den südlich an das Plangebiet grenzenden Wohngrundstücken gewährleistet. Auch der Erhalt des Grünzuges in seiner Funktion für das Kleinklima im Gebiet kann damit gesichert werden. Aus der ehemals öffentlichen, aber unstrukturierten und kaum gepflegten Grünfläche werden private Flächen, wodurch ein besserer Pflegezustand zu erwarten ist. Für die Stadt entfällt damit der Pflege- und Unterhaltungsaufwand.

Für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke kommt es zu keiner besonderen Härte, da über die beabsichtigten Festsetzungen weit mehr als die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände der benachbarten Wohnbebauung gewährleistet werden sowie durch die Heckenfestsetzung ein dauerhafter räumlicher Sichtschutz.

Im Bereich dieses Bebauungsplangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Ämter und Behörden wurden keine Bedenken im Hinblick auf die Entsorgung des Regenwassers im Gebiet geltend gemacht. Im Gebiet bleiben ausreichende Wegeverbindungen zu den angrenzenden Grünbereichen dauerhaft vorhanden, so dass auch weiterhin für die Bewohner „Am Beckerbruch“ die nahe gelegenen Landschaftsbereiche für die Naherholung gut erreichbar sind.

Der Bebauungsplan lässt die Errichtung von Kinderspielbereichen in den öffentlichen Grünflächen per textlicher Festsetzung ausdrücklich zu. Der konkrete Standort dafür soll im weiteren Abstimmungsprozess mit dem Verfahrensträger definiert werden. Im Umfeld der Wohnbereiche im Norden des Stadtteils Ziebigk gibt es auf Grund der unmittelbaren Nähe zur umgebenden Landschaft ausreichend Freiräume, in denen sich Kinder spielerisch und sportlich betätigen können.

Die abschließende Abwägung der bereits vorliegenden Stellungnahmen wird nach der förmlichen Beteiligung zu vorliegendem Planentwurf erfolgen. Der Abwägungsvorschlag wird im Vorfeld des Satzungsbeschlusses den zuständigen politischen Gremien zur abschließenden Entscheidung vorgelegt werden.

Detaillierte Informationen zum Plangebiet, zum Planungserfordernis, zu den Zielen und Zwecken der Planung, zu den Planinhalten sowie zur Durchführung des Verfahrens sind dem in Anlage 3 beigefügten Planentwurf mit der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Alternativen zur Beschlussfassung bestehen nicht. Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß BauGB schreibt die zweistufige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vor. Demgemäß soll nun nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung und darauf aufbauender Ausarbeitung eines qualifizierten Planentwurfs dieser gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt werden. Parallel zur Offenlage werden die Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligungsunterlagen entsprechen den Anlagen zu dieser Beschlussvorlage. Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes ist eine zwingende Voraussetzung für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Änderungsbebauungsplan.

Anlagen:

- 2 Übersicht zu wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- 3 Entwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 108 A „Am Elbpavillon“ (Stand 05.03.2012)
- 4 Entwurf der Begründung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A „Am Elbpavillon“ (Stand 05.03.2012)