

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/193/2012/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	18.06.2012				
Ortschaftsrat Kleinkühnau	öffentlich	21.06.2012				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	05.07.2012				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 „Große Lobenbreite“ in der Fassung vom 31.05.2012 einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird beschlossen.
3. Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der dazu gehörenden Begründung mit Umweltbericht 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 Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" 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:	§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss vom 22.04.1998 DR/IV/066/2010/VI-61 - Informationsvorlage zur frühzeitigen Beteiligung - Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt vom 23.09.2010
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

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"/>	S01, S04, S05
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung keine Kosten. Die mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Stadt entstehen keine weiteren Kosten, da vorhabenbedingte infrastrukturelle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Durchführungsvertrages dem Vorhabenträger, der Firma Diringer & Scheidel, 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 Bebauungsplanes Nr. 125 „Große Lobenbreite“ und seiner Begründung mit Umweltbericht herbeigeführt werden.

Bisheriger Verlauf:

Bereits im Jahre 1993 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Vorhaben- und Erschließungsplan „Große Lobenbreite“ mit der Begründung dringend notwendigen Wohnbedarfs gefasst. Vorhabenträger war damals die ITB Bau GmbH.

Am 15.10.1993 wurde die Vorhabenträgerschaft von der Fa. Diringer & Scheidel übernommen, nachdem die Stadt das weitere Planungsinteresse zugesichert hatte.

In den folgenden Jahren wurde zur Koordinierung der Baugebiete (städtische und private / D&S) ein städtebaulicher Rahmenplan für den Bereich erarbeitet. Dieser sah für die Flächen des Vorhabenträgers Diringer & Scheidel ca. 335 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 390 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vor.

Nach Aufgabe des ursprünglichen VE-Plans hat die Stadt am 22.04.1998 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" gefasst.

Am 17.12.1998 wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Fa. Diringer & Scheidel abgeschlossen, in dem diese sich zur Übernahme der Planungskosten für die Bauleitplanung verpflichtete.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB äußerte das Regierungspräsidium Dessau (RP) im April 1999 Einwände aus raumordnerischer Sicht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Dessau und vertrat die Auffassung, dass ein exakter Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich sei. Anlass dazu gaben die Bevölkerungsprognosen des statistischen Landesamtes für die Stadt Dessau, die deutlich divergent zu einem geplanten Wohngebiet für nahezu 1.600 Einwohner standen.

Die Abwägung der Stellungnahmen sowie die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurden am 07.06.2000 in der Sitzung des Planungsausschusses daher zurückgestellt. Das begonnene Verfahren für den städtischen Bebauungsplan wurde nicht mehr weiter verfolgt.

Seit 2000 wurde mit dem Stadtentwicklungskonzept auf gesamtstädtischer Ebene daran gearbeitet, auf den demografischen Wandel planerisch und umsetzungsorientiert zu reagieren. Um den zu diesem Zeitpunkt ebenfalls in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan genehmigungsfähig gestalten zu können, wurde das Plangebiet der „Großen Lobenbreite“ erheblich reduziert. Die Flächen der Stadt wurden gänzlich weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung überlassen. Die Flächen des Vorhabenträgers wurden reduziert auf eine Wohnbaufläche von 8,4 ha.

Die Wiederaufnahme der planerischen Aktivitäten erfolgte ab 2009. Der Vorhabenträger wollte die zeitnahe Fortführung der Bauleitplanung, um für die noch im Flächennutzungsplan verbliebenen Bauflächen verbindliches Baurecht erhalten zu können.

Das Plangebiet umfasste nun noch 13,8 ha Fläche (8,4 ha Wohnbaufläche und 5,4 ha Grün, vorwiegend Ausgleichs- und Ersatzflächen).

Auf Grund der seit den oben dargelegten Planungsschritten bis dahin vergangenen langen Zeitspanne und der Veränderung der demografischen und stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen entschied man sich (wie bei einer Neuaufstellung) für die laut Baugesetzbuch vorgeschriebene zweistufige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.

Nach umfangreichen, aber nicht abschließenden Abstimmungen zu den beabsichtigten Planinhalten, insbesondere zur Erschließungskonzeption und zur Ermittlung und Realisierung der erforderlichen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde nach erfolgter Information des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt (Infovorlage

DR/IV/066/2010/VI-61) Ende 2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB anhand eines Vorentwurfs durchgeführt.

In der Anlage 2 sind die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen und die wesentlichen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung im vorliegenden Planentwurf zusammengefasst.

Problematisch stellte sich insbesondere die Thematik der Regenwasserverbringung dar. Zwischenzeitlich erfolgte Untersuchungen hatten ergeben, dass der Lobenbreitengraben nicht die hydraulische Leistungsfähigkeit besitzt, um das Regenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen zu können. Durch die untere Wasserbehörde kann daher keine Einleitgenehmigung erteilt werden. Daher wurde alternativ die Entscheidung für eine Versickerung des anfallenden Regenwassers getroffen. Das Regenwasser, welches auf den Wohngrundstücken anfällt, kann auch dort versickert werden, dazu werden teilweise Aufschüttungen erforderlich. Das Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird einem Versickerungsbecken zugeleitet, welches außerhalb des Geltungsbereiches angeordnet (siehe Darstellung auf der Planzeichnung) und dessen Herstellung über den Durchführungsvertrag abgesichert wird.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Abklärung der Möglichkeiten der naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere deren Realisierung und dauerhaften Erhalt abzusichern. Im Ergebnis der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde bleibt es bei der Festsetzung von Streuobstwiesenflächen am nördlichen sowie am südlichen Rand des Geltungsbereiches. Der Vorhabenträger wird jedoch über den Durchführungsvertrag verpflichtet, diese Streuobstwiesen in ihrer Gesamtheit anzulegen und bei Veräußerung von Teilflächen an die zukünftigen Bewohner des Plangebietes, die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt verbindlich weiterzugeben.

Die übrigen detaillierten Informationen zum Plangebiet, zum Planungserfordernis, zu den Zielen und Zwecken der Planung, zur Durchführung des Verfahrens sowie zu den Planinhalten sind dem in Anlage 3 beigefügten Planentwurf mit der zugehörigen Begründung (Anlage 4) zu entnehmen.

In Anlage 5 sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten umweltbezogenen Hinweise nochmals gesondert zusammengefasst.

Als nächster erforderlicher Verfahrensschritt soll nun der qualifizierte Planentwurf 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Anlagen:

- 2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen und Berücksichtigung im Planentwurf
- 3 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 125 „Große Lobenbreite“ (Stand 31.05.2012)
- 4 Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 (Stand 31.05.2012) einschließlich Entwässerungskonzeption
- 5 Zusammenfassung der umweltbezogenen Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung