2012-08-29

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/BV/239/2012/VI-61**
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	27.08.2012				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	30.08.2012				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	11.09.2012				

Titel:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in der Fassung vom 30.07.2012 einschließlich Begründung sowie die Unterlagen zur Beschreibung des Vorhabens werden gebilligt.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der zugehörigen Begründung, der Immissionsprognose und der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wird beschlossen.
3. Die vorliegende Vorhabensplanung wird zur Grundlage für die Abstimmung zum Durchführungsvertrag bestimmt.
4. Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazu gehörenden Begründung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
5. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße“ 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:	§ 12 BauGB, §13 a BauGB § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/036/2012/VI-61 Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ – Stadtrat vom 14.03.12 DR/BV/075/2012/VI-61 Durchführung der frühzeiti-

	gen Bürgerbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ – Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt vom 29.03.12
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		**Ziel-Nummer**
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐	
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S2, S10
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☒	M4

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐

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 noch abzuschließenden Durchführungsvertrages dem Vorhabenträger, dem Saarländischen Schwesternverband e. V., übertragen werden.

Zusammenfassung/ Fazit:

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ und seiner Begründung herbeigeführt werden.

Der Vorhabenträger, der Saarländische Schwesternverband e.V. plant die Errichtung einer Altenpflegeeinrichtung auf einer unbebauten Fläche an der Feldstraße.

Im Stadtteil Roßlau betreibt der Saarländische Schwesternverband derzeit zwei Altenpflegeeinrichtungen, ein Altenpflegeheim in der Lukoer Straße und eines in der Waldstraße. Das Objekt in der Waldstraße soll aufgrund von erheblichen Mängeln hinsichtlich des Bauzustandes, der Baustruktur und der städtebaulichen Situation aufgegeben und durch den geplanten Neubau an der Feldstraße zeitnah ersetzt werden.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit den Mitteln des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) lässt sich das Vorhaben nicht städtebaulich geordnet einfügen.

Am 14.03.2012 hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau daher den Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ gefasst (DR/BV/036/2012/VI-61).
Mit Beschluss des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt vom 29.03.2012 (DR/BV/075/2012/VI-61) wurde die Verwaltung ermächtigt, mit dem vorliegenden Informationsblatt zum Planungskonzept 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 wurden die Planunterlagen entsprechend der Veröffentlichung im Amtsblatt (31.03.2012) im Zeitraum vom 02.04.2012 bis zum 20.04.2012 im Technischen Rathaus während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Zusätzlich fand am 17.04.2012 eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus Roßlau statt.
Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um die Übermittlung wichtiger Hinweise, insbesondere im Hinblick auf umweltbezogene Informationen gebeten.

Grundsätzliche Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nicht geäußert. Aus den Einwendungen ergaben sich jedoch wertvolle Hinweise und Anregungen, die in das Plankonzept eingegangen sind und sich in den Planunterlagen für die öffentliche Auslegung wiederfinden.

Von Seiten der Behörden wurden Hinweise auf die in die Abwägung einzustellenden Umweltbelange geliefert. Dies betrifft insbesondere mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser. Die Datengrundlagen für die entsprechenden Schutzgüter wurden in der Zwischenzeit erweitert. Dazu wurden mehrere Gutachten eingeholt und ausgewertet. Es liegen nunmehr eine Baugrunduntersuchung (mithin eine Feststellung der hydrologischen Verhältnisse) für die geplanten Baugebiete, eine schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine nähere Umgebung sowie eine Biotopkartierung vor. Die Erkenntnisse aus diesen gutachterlichen Untersuchungen wurden ausgewertet und dienen als Grundlage für das Planungskonzept. Die wesentlichen Inhalte sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgearbeitet worden. Die Erkenntnisse werden in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sein. Zu befürchtende Konflikte mit dem Grundwasserstand sind nunmehr ausgeräumt. Die auftretenden Schalleinwirkungen auf das Plangebiet sind durch bauleitplanerische Abwägung und die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen lösbar. Erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung des Plan-

gebiets sind aus immissionstechnischer Sicht nicht zu erwarten. Auch naturschutzrechtliche Konflikte – z. B. mit dem Arten- und Biotopschutz – sind ausgeschlossen.
Mehrere Fachbehörden haben aus ihrer Sachkenntnis die Bebauungsvariante 3 der frühzeitigen Beteiligung befürwortet bzw. die anderen Bebauungsvarianten aus unterschiedlichen Gründen als konfliktträchtiger bewertet (z. B. wegen Gebietsverträglichkeit der Baumasse des Altenpflegeheims bzw. der Zugänglichkeit für die Feuerwehr). Die Varianten 1 und 2 wurden im Anschluss an die Beteiligungsverfahren nicht weiter verfolgt. Dafür wurde die Bebauungsvariante 3 mit der Ausrichtung des Altenpflegeheims an der Feldstraße fortentwickelt und konkretisiert.
Von Seiten des zuständigen Amts für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst wurde darauf hingewiesen, dass sämtliche Gebäudegiebel für die Feuerwehr zugänglich sein müssen. Dies wird durch die getroffene Baufeldausweisung im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Das Brandschutzkonzept wird jedoch erst bei der Realisierungsplanung zu entwickeln sein.
Im Plangebiet und dessen Umgebung sind Leitungsbestände der technischen Infrastruktur vorhanden (u. a. Gasleitungen). Der Leitungsbestand wurde in den Entwurf der Planurkunde übernommen. Textliche Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand, die sich auf die anschließende Projektrealisierung beziehen, wurden in den B-Plan und dessen Begründung eingearbeitet. Die Erschließung des Gebiets ist aus verkehrlicher Sicht unproblematisch, sofern der fehlende Gehweg an der Westseite des Grünen Wegs hergestellt wird. Der Vorhabenträger und die Stadt Dessau haben sich bereits über die Herstellung des Gehwegs verständigt. Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Festsetzung des zwei Meter breiten Gehwegs als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Dies wurde bereits in der Planzeichnung berücksichtigt.
Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung als zu berücksichtigende bzw. beachtliche überörtliche Vorgaben stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen. Die Planung steht vielmehr im Einklang mit diesen Festlegungen und berücksichtigt u. a. die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in vorausschauender Weise.
Nachbargemeinden haben keine Einwände gegen den Bebauungsplan vorgetragen.
Im Ergebnis konnten die Hinweise und Anregungen zum größten Teil in den Bebauungsplan durch Festsetzungen und textliche Hinweise aufgenommen sowie die bestehenden Bedenken ausgeräumt werden. Die Mehrzahl der Hinweise und Anregungen spiegeln sich folglich auch in der Vorhabensplanung wieder. Einige Anregungen werden auch in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auch von Seiten der beteiligten Öffentlichkeit wurden verschiedene Hinweise vorgebracht. Aus der öffentlichen Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren am 17.04.2012 und den eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde deutlich, dass die Bewohner der umliegenden Wohngebiete mehrheitlich die Bebauungsvariante 3 befürworten. Der geplante Standort für ein Altenpflegeheim wird in den schriftlichen Stellungnahmen ebenso wie die geplante Arrondierung des östlichen Plangebietsteils mit Wohngebäuden begrüßt, weil sie dem Siedlungscharakter am Grünen Weg am ehesten entsprechen. Weiterhin wurde angeregt, insbesondere den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet in die Vorhabensplanung einzubeziehen.
Im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die Bebauungsvariante 3 für die weitere Planung ausgewählt. Diese Variante wurde gleichermaßen von der Öffentlichkeit sowie von den Trägern öffentlicher Belange befürwortet. Die Gebäudekubatur wurde inzwischen weiterentwickelt und konkretisiert. Auch die Eingangs- und Lieferbereiche werden nunmehr in der Vorhabensplanung dargestellt. Die Freiraumgestaltung sieht zum jetzigen Entwurfsstand den Erhalt einiger Baumstandorte im Plangebiet vor. Die zu erhaltenden Baumstandorte sind im B-Plan durch Festsetzungen in ihrem Erhalt gesichert. Darüber hinaus stehen die Bäume unter dem Schutzregime der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.
Die Vorhabensplanung wurde in den von den Bürgern vorgetragenen planungsrelevanten Aspekten inhaltlich konkretisiert. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichern die Vorhabensplanung dabei hinreichend ab.

Detaillierte 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) sowie der Beschreibung des Vorhabens (Anlage 5) zu entnehmen.

Als nächster erforderlicher Verfahrensschritt 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Ausgestaltung des Vorhabens (Anlage 5) soll auch der Gestaltungsbeirat in die Beteiligung einbezogen werden.

Da das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung brach liegender Flächen und damit der Innenentwicklung dient, kann das beschleunigte Planverfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Gemäß § 13 a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange müssen jedoch im Übrigen in die Planung eingestellt werden. Die Vorschriften zum gesetzlichen Artenschutz müssen uneingeschränkt beachtet werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf hierbei nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau, dessen abweichende Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulstandort mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet wird, wird sodann im Wege der Berichtigung angepasst. Der entsprechend zu ändernde Bereich wird im angepassten Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Diese geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren wird der Plan unter Anwendung des 2008 eingeführten § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB weist folgende Besonderheiten auf: Wenn in einem solchen Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Baugebiets im Sinne der BauNVO oder in sonstiger Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung der betroffenen Flächen nur allgemein festgesetzt wird (wie z.B. „Sondergebiet für ein Alten- und Pflegeheim“), können die Einzelheiten des Vorhabens in dem zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden. Zulässig sind nur das oder die im Durchführungsvertrag beschriebenen Vorhaben. Der Durchführungsvertrag muss zwar erstmals vor dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat zustande kommen; er darf aber auch nach der Inkraftsetzung des Plans jeweils mit Zustimmung durch den Stadtrat noch geändert, ergänzt und fortgeschrieben werden. Dazu ist kein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich, solange sich die zusätzlichen oder neuen Regelungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Nutzungsvorschriften bewegen. Der Bebauungsplan regelt nur einen allgemeinen Rahmen, in dem die später erwünschten Vorhaben untergebracht werden können. Der Plan formuliert abstrakt die Zweckbestimmung des Sondergebiets („Altenpflegeheim“), der Durchführungsvertrag regelt das konkrete Vorhaben (Gebäudekubatur, Gestaltung, Nebenanlagen). Wesentliche Rahmenbedingungen - wie zum Beispiel zum Lärmschutz - können im Plan festgesetzt werden. Es handelt sich also um ein sehr flexibles Instrument, mit dem den sich im Planungsprozess entwickelnden Anforderungen an das Vorhaben Rechnung getragen werden kann. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist an die Verfügbarkeit des Grundstücks zu knüpfen. Dafür bedarf es einer einvernehmlichen Vereinbarung zwischen dem Saarländischen Schwesternverband

und der Stadt Dessau-Roßlau zum Grundstückserwerb. Diese Vereinbarung wurde erarbeitet, durch Beschluss des Stadtrates vom 06.06.2012 (DR/BV/127/2012/VI-63) gebilligt und inzwischen abgeschlossen.

Der Durchführungsvertrag befindet sich derzeit in Vorbereitung.

Anlagen:

2 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ (Stand 30.07.2012)
3 Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61 (Stand 30.07.2012)
4 Immissionsprognose (Büro Dahms vom 30.07.2012)
5 Vorhabensplanung (Stand 10.07.2012)
6 Textliche Erläuterungen zum Vorhaben