

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/238/2012/VI-61</b>
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege Frau Neumann

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	27.08.2012				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	11.09.2012				
Stadtrat	öffentlich	26.09.2012				

### Titel:

Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A „Am Elbpavillon“,  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2012 und der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es im Abwägungsvorschlag (Anlage 2) angegeben ist.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB, § 6 der Gemeindeordnung GO LSA und § 85 Abs. 3 Bauordnung LSA in den jeweils geltenden Fassungen beschließt der Stadtrat den Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A „Am Elbpavillon“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
3. Die beiliegende Begründung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A wird gebilligt.
4. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung über den Bebauungsplan in Kraft.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 7 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB § 10 BauGB § 13a BauGB § 85 Abs. 3 Bauordnung LSA § 6 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt GO LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss zum Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A "Am Elbpavillon" (DR/BV/322/2011/VI-61) - Stadtrat vom 26.10.2011 Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss (DR/BV/083/2012/VI-61) Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt vom 17.04.2012
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	x	S01, S02, S10
Handel und Versorgung		
Landschaft und Umwelt	x	L05, L07
Soziales Miteinander		

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

### Finanzbedarf/Finanzierung:

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

### Zusammenfassung/ Fazit:

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

## **Anlage 1:**

### **Begründung**

Mit dieser Vorlage soll die Bewertung der zum Vorhaben eingegangenen Stellungnahmen und der Beschluss über den Änderungsbebauungsplanes Nr. 108 A „Am Elbpavillon“ mit seiner Begründung für dessen Inkrafttreten herbeigeführt werden.

Die Einleitung des vorliegenden Änderungsplanverfahrens erfolgte nach entsprechendem Antrag durch den aktuellen Eigentümer der potentiellen Bauflächen im Plangebiet, die REAL Bau Dessau GmbH.

Der neue Flächeneigentümer 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 wurden weitestgehend beibehalten und werden stellenweise behutsam weiterentwickelt. Eine Erhöhung der im Baugebiet möglichen Wohneinheiten erfolgte nicht; durch entsprechend abgestimmte städtebauliche Regelungen werden Art und Anzahl der möglichen Wohneinheiten der aktuellen Nachfragesituation und den demografischen Entwicklungen angepasst.

Das Planverfahren war auch von städtischem Interesse, da hiermit die Möglichkeit geschaffen wird, die Planfestsetzungen sowohl mit den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Anforderungen als auch mit den Gegebenheiten vor Ort 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 wird 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.

Nachdem der Stadtrat am 26.10.2011 den Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens gefasst hatte, wurde anhand eines Informationsblattes, in dem die wesentlichen Zielstellungen erläutert waren, 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 durchgeführt.

Die im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden geprüft, bewertet und für die Entwurfsbearbeitung aufgegriffen.

Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Innenbereichen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB unmittelbar zulässig. Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Mit Beschluss vom 17.04.2012 hat der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt den Entwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 108 A „Am Elbpavillon“ gebilligt und zur öffentlich Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf zu beteiligen.

Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes ist eine zwingende Voraussetzung für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

So enthält die als Anlage 2 beigefügte Tabelle mit den Abwägungsvorschlägen auch die Übersicht der beteiligten Behörden sowie alle eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken zum Planentwurf.

Den Schwerpunkt der Abwägung bilden

1. die eingegangenen Stellungnahmen in Bezug auf die Betroffenheit des Anlagenverbotsstreifens des nördlich des Plangebietes verlaufenden Hochwasserschutzdeiches sowie
2. die Einwendungen von Bürgern, hier vor allem von Anwohnern aus dem angrenzenden Wohngebiet „Am Beckerbruch“.

Zu 1)

Gemäß den geltenden Abstandsregelungen des Wassergesetzes LSA ist ein Anlagenverbotsstreifen von 50 m vorgeschrieben. 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 ist nicht möglich.

Einige Baufelder liegen z. T. im Bereich des sog. Anlagenverbotsstreifens (AVS).

Es soll an diesen Festsetzungen festgehalten werden, da zwischenzeitlich durch den Flächeneigentümer und Vorhabenträger veranlasste Einzelanträge positiv beschieden wurden. Weiterhin liegt eine positive Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vor, welches eine entsprechend dem Bebauungsplan beabsichtigte Bebauung im AVS mit 25,0 m Mindestabstand zum Deich grundsätzlich als zustimmungsfähig benennt und eine Beeinträchtigungen der Standsicherheit des Deiches sowie eine Behinderung der Deichunterhaltung und -verteidigung nicht zu erwarten sind.

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)

Die Hinweise von Bürgern betrafen im Wesentlichen 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. Bereits mit dem Beschluss zum Verkauf von kommunalen Grün- und Verkehrsflächen im Bereich „Am Elbpavillon“ durch den Haupt- und Personalausschuss am 07.09.2011 (BV/252/2011/VI-80) wurde entschieden, diese Flächen an den Vorhabenträger REAL Bau Dessau GmbH zu übertragen. Der Vorhabenträger strebte neben der grundsätzlichen Weiterführung der städtebaulichen Idee eine sinnvolle Nutzung der Flächen unter der Beibehaltung eines allerdings verkleinerten und privaten Grünstreifens an.

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 Ergebnis der Abwägung soll an der Planungsrichtung für diesen Bereich festgehalten werden.

Die Festsetzung von Grünbereichen mit der Zweckbestimmung Hausgärten verbietet bauliche Anlagen innerhalb des 10-m-Streifens. Zusätzlich wird innerhalb des 10-m Streifens eine mind. 2,5 m tiefe freiwachsende 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 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 eine dauerhafter räumlicher Sichtschutz.

Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde sind in dem betreffenden Gebiet keine Vorkommen geschützter Arten bekannt.

Die Entsorgung des Regenwassers öffentlicher Straßen erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger über einen vorhandenen Mischwasserkanal. Eine entsprechende Erschließungsplanung wird gegenwärtig durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Tiefbauamt erarbeitet. Diese soll im Rahmen des Durchführungsvertrages, welcher insbesondere die Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke ausschließt, umgesetzt werden. Auf den Grundstücksflächen kann die Versickerung über entsprechende unbefestigte Flächenanteile erfolgen (siehe hierzu Stellungnahme zu Untergrund- und

Grundwasserverhältnisse als Anlage zur Begründung).

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.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplans erfolgt die zeichnerische Festsetzung eines Spielplatzes, an dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger finanziell beteiligen wird. Weiterhin lässt der Plan das Kinderspielen in den öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen ausdrücklich zu. Im Umfeld der Wohnbereiche im Norden des Stadtteils Ziebigk gibt es darüber hinaus auf Grund der unmittelbaren Nähe zur umgebenden Landschaft ausreichend Freiräume, in denen sich Kinder spielerisch und sportlich betätigen können.

Die detaillierten Ergebnisse der Abwägung sind der Tabelle in Anlage 2 zu entnehmen.

Im Ergebnis des vorliegenden Abwägungsvorschlags wurden die Planfassung und die Begründung entsprechend dem vorliegenden Satzungsexemplar (Plan und Begründung, Stand 31.07.2012) angepasst. Die erforderlichen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sie dienen der besseren Information und erhöhen die Rechtssicherheit der Planung. Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat wird das Ergebnis der Abwägung denjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, zugestellt.

Zu dieser Beschlussfassung bestehen keine Alternativen, da bei Aufstellung jedes Bebauungsplanes die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und durch den Stadtrat zu bewerten sind. Eine fehlende Abwägung bewirkt die Unwirksamkeit der Planung.

Der Bebauungsplan ist zu seiner Wirksamkeit als Satzung zu beschließen und bekanntzumachen. Die detaillierten Inhalte und Informationen sind den beigefügten Anlagen 2 bis 4 zu entnehmen.

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

### **Anlagen:**

- 2 Abwägungsvorschlag (aus Datenschutzgründen sind Namens- und Adressliste verschlüsselt, werden aber den Stadträten ausgereicht)
- 3 Satzungsexemplar zum Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A „Am Elbpavillon“ in der Fassung vom 31.07.2012 mit Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B)
- 4 Begründung zum Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A „Am Elbpavillon“ in der Fassung vom 31.07.2012