2013-02-14

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/019/2013/VI-61**
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	04.02.2013				
Ortschaftsrat Kleinkühnau	öffentlich	21.02.2013				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	12.03.2013				
Stadtrat	öffentlich	20.03.2013				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" der Stadt Dessau-Roßlau eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB 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 und § 6 der Gemeindeordnung GO LSA in den jeweils geltenden Fassungen beschließt der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung.
3. Die beiliegende Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 125 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 § 6 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt GO LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite“ - Stadtrat vom 22.04.1998; - Informationsvorlage (DR/IV066/2010/VI-61) zur frühzeitigen Beteiligung - Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt vom 23.09.2010; - Billigung des Entwurfs und

	Auslegungsbeschluss (DR/BV/193/2012/VI-61) Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt vom 05.07.2012
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	☒	S01, S04, S05
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung keine Kosten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes und der Erschließung und der damit verbundenen Maßnahmen, Kosten- und Zuschussregelungen sowie die Übertragung der öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen an die Stadt Dessau-Roßlau werden in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger Diringer & Scheidel und der Stadt Dessau-Roßlau separat geregelt.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner	Hoffmann	Storz
Vorsitzender des Stadtrates	1. Stellvertreter	2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung

Mit dieser Vorlage soll die Bewertung der zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht als Voraussetzung für dessen Inkrafttreten herbeigeführt werden.

Planungsziel:
Im Geltungsbereich beabsichtigt der Vorhabenträger die Erschließung der Flächen zum Zwecke der Schaffung von Grundstücken für die Errichtung kleinteiliger Wohnbebauung im Sinne der abschließenden Abrundung der Ortslage Kleinkühnau. Der Straßenanschluss des geplanten Wohngebietes soll abschließend über den Knoten am östlichen Ortseingang von Kleinkühnau an die Kühnauer Straße erfolgen.
Die Realisierung des Baugebietes ist in zwei Bauabschnitten geplant. Zunächst soll der westliche erste Bauabschnitt, in dem ca. 50 Einfamilienhäuser entstehen, errichtet werden. Er wird übergangsweise von der Elsnigker Straße aus erschlossen. Der abschließende Ausbau der Wohngebietserschließung ist erst im Zuge des zweiten östlichen Bauabschnitts für weitere ca. 110 Wohnhäuser vorgesehen, mit dessen Realisierung jedoch erst begonnen werden soll, wenn der 1. Bauabschnitt zu 90 % bebaut bzw. vermarktet wurde. Die bestehenden Rahmenbedingungen für eine Gebietserschließung und die grundsätzliche technische Realisierbarkeit der vorgesehenen baulichen Entwicklung wurde im Rahmen eines im Auftrag des Vorhabenträgers erstellten Erschließungskonzeptes überprüft und mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.
Die Durchführung des Bebauungsplanes und der Erschließung und der damit verbundenen Maßnahmen, Kosten- und Zuschussregelungen sowie die Übertragung der öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen an die Stadt Dessau-Roßlau werden in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger Diringer & Scheidel und der Stadt Dessau-Roßlau separat geregelt.

Leitbildrelevanz:
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, die Identitäten und Stärken der Ortsteile – hier Kleinkühnau – als wichtige Wohn- und Lebensstandorte in die Gesamtentwicklung von Dessau-Roßlau einzubeziehen. Auch soll die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen gefördert werden.

Zum bisherigen Planverfahren:
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.
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.
Das Planverfahren verzögerte sich in den Folgejahren mehrfach, da die gesamt-

städtischen Rahmenbedingungen unter anderem auf Grund des demografischen Wandels und dem damit einhergehenden Bevölkerungsrückgang starken Veränderungen unterworfen waren. Im Zuge dieser Entwicklungen wurde die Größe des Plangebietes der „Großen Lobenbreite“ reduziert. Der Geltungsbereich umfasst jene Flächen, die im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen enthalten sind.
Da der Vorhabenträger nach wie vor, die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet anstrebt, wurde beginnend mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Jahre 2010 wieder an der Fortführung der Bauleitplanung gearbeitet. Der nächstfolgende Schritt war die Erstellung des Planentwurfs für die förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB.
Mit Beschluss vom 05.07.2012 hat der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 „Große Lobenbreite“ 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 als Anlage 2 beigefügte Tabelle enthält alle im Zuge der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge.

Es wurden ca. 47 abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Folgende wesentliche Sachpunkte waren Gegenstand der eingegangenen Stellungnahmen:

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung waren folgende Problemschwerpunkte ersichtlich:

1. Thematik der Regenwasserverbringung
Untersuchungen des Lobenbreitengrabens hatten ergeben, dass dieser nicht die hydraulische Leistungsfähigkeit besitzt, um das Regenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen zu können. Durch die untere Wasserbehörde wurde daher mitgeteilt, dass keine Einleitgenehmigung erteilt werden könne.
Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde daraufhin die Entscheidung für eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort 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 einen Erschließungsvertrag abgesichert wird.

2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
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 blieb es bei der Festsetzung von Streuobstwiesenflächen am nördlichen sowie am südlichen Rand des Geltungsbereiches und darüber hinaus weiterer Pflanzflächen für Gehölze.

3. Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche
Hinweise bzw. Bedenken wurden geäußert in Bezug auf den Nachweis der Notwendigkeit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und den geplanten Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche.
Es erfolgte daraufhin die Einarbeitung der Aussagen zur Wohnbaulandbedarfser-

mittlung, gestützt auf aktuelle Evaluierungen im Rahmen der laufenden Ergänzung des Flächennutzungsplans. Der so gesetzte Rahmen wurde in der Begründung zum Planentwurf in Kap. 4.1.3 erläutert und aufgezeigt. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet „Große Lobenbreite“ bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau von 2004 als Wohnbaufläche dargestellt ist und das Ausmaß der Flächeninanspruchnahme bezogen auf das gesamte Stadtgebiet lediglich 0,05 % beträgt. Eine entsprechende Abwägung im Hinblick auf die geplante Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzfläche war also bereits im Rahmen der FNP-Aufstellung erfolgt. Der Bebauungsplan wurde insofern folgerichtig aus dem wirksamen FNP entwickelt. Auch das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dessau-Roßlau von 2006 enthielt das Plangebiet der „Großen Lobenbreite“ unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen wie teilräumlichen Erwägungen als einzige Siedlungserweiterung „auf der grünen Wiese“.

4. Lärmbelastungen der Kleingärten
Drei Bürger hatten Bedenken im Hinblick auf evtl. Lärmbelästigungen der östlich an das Gebiet angrenzenden Kleingartenanlagen durch die neue Wohngebietserschließungsstraße geäußert.
Da für die Kleingärten, welche gemäß BImSchV einen Schutzanspruch wie Dorfgebiete/Mischgebiete haben, durch das geplante Wohngebiet mit ca. 160 Wohneinheiten keine Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte zu erwarten ist, war es nicht erforderlich im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. In die Planbegründung wurden jedoch ergänzende Ausführungen zu dieser Thematik unter Kap. 6.4 „Verkehrskonzept“ aufgenommen.

Im Rahmen der nachfolgenden förmlichen Beteiligung wurden zu diesen Sachpunkten keine Bedenken oder Hinweise mehr vorgebracht, lediglich das ALFF hielt in Bezug auf den Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche an seiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung fest.
Als weiterer wesentlicher Aspekt war es jedoch erforderlich, sich mit den Anforderungen im Hinblick auf die Notwendigkeit und den Umfang der Ausweisung von Spielplatzflächen auseinanderzusetzen.

Notwendigkeit der Ausweisung von Spielflächen
In Übereinstimmung mit den Forderungen des Jugendamtes wird die Notwendigkeit der Ausweisung von öffentlichen Spielflächen gesehen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen. Die Festsetzung eines Spielplatzes für das Wohngebiet erweist sich somit nach der planerischen Konzeption für ein neues Wohngebiet am Rande von Kleinkühnau als erforderlich. Dem gegenüber stehen aber die Bedenken des Stadtpflegebetriebes im Hinblick auf daraus resultierende zusätzliche Unterhaltungskosten für die Stadt.
Im Ergebnis der Abwägung bleibt es somit bei der Ausweisung eines Spielplatzes im geplanten neuen Wohngebiet. Dies entspricht dem nach allgemein gültigen Vorschriften notwendigen Flächenbedarf an Spiel- und Freizeitflächen und minimiert so den zusätzlichen Unterhaltungsaufwand auf das notwendige Maß.

Weitere Einzelheiten zu den v. g. Sachpunkten sowie darüber hinaus eingegangene Stellungnahmen sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 2) zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Aus der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen und Anregungen zur Berücksichtigung in der Abwägung. Die Ergebnisse wurden bei der Erarbeitung der Satzungsfassung berücksichtigt und spiegeln sich in den Inhalten des Bebauungsplanes (Anlage 3)

sowie in seiner Begründung wider.

Die im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.05.2012 vorgenommenen 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, auszufertigen und bekanntzumachen. Die detaillierten Inhalte und Informationen sind den beigefügten Anlagen 2 bis 4 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 125 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 Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ in der Fassung vom 10.12.2012 mit Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B)

4 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ in der Fassung vom 10.12.2012 mit Umweltbericht und Entwässerungskonzeption 2. Änderung