

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/175/2013/VI-61</b>
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	10.06.2013				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.06.2013				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	27.06.2013				
Stadtrat	öffentlich	10.07.2013				

### **Titel:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße" - Genehmigung des Vorhabens Altenpflegeheim vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 33 (3) BauGB

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt der Absicht der Verwaltung zu, eine Teilbaugenehmigung für folgende Maßnahmen des vom Saarländischen Schwesternverband beantragten Ersatzneubaus Altenpflegeheim an der Feldstraße im Stadtteil Roßlau (Bauantrag B/0413/13/854) auf der Grundlage des § 33 Abs. 3 BauGB zu erteilen:

- Errichtung der Bodenplatte und der Fundamente

Gesetzliche Grundlagen:	§ 33 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB § 36 Abs. 1 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	<p><u>DR/BV/036/2012/VI-61</u> - Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße", beschlossen im Stadtrat am 14.03.2012</p> <p><u>DR/BV/075/2012/VI-61</u> - Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 29.03.2012</p> <p><u>DR/BV/239/2012/VI-61</u> – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, Billigungs- und Auslegungsbeschluss, beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 11.09.2012</p>

	BV/047/2013/VI-61 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, Billigung des 2. Entwurfs und Auslegungsbeschluss, beschlossen im Stadtrat am 24.04.13
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"/>	S02, S10
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M04
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

**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

Am 17.04.2013 ist vom Vorhabenträger die Baugenehmigung für die Errichtung eines Altenpflegeheims an der Feldstraße beantragt worden.

Das beantragte Vorhaben dient der dringend notwendigen Errichtung eines Ersatzneubaus für den bisherigen Heimstandort an der Waldstraße.

Für dieses Vorhaben hat der Stadtrat am 14.03.2012 den Beschluss gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 aufzustellen. In diesem Kontext ist der Öffentlichkeit und den Behörden mehrfach die Gelegenheit gegeben worden - zuletzt im Mai 2013 - sich zu den beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu äußern. Die im Rahmen der ersten Beteiligung erhaltenen Stellungnahmen hat der Stadtrat am 24.04.2013 abgewogen. Gleichzeitig hat er mit dem dazu gefassten Beschluss den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Entwurf des Durchführungsvertrages gebilligt ((DR/BV/047/2013/VI-61) und zur abermaligen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Diese Beteiligung endete am 22.05.2013. Der Beschluss über die abschließende Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung) und die Satzung kann angesichts der Sitzungstermine der zu beteiligenden Gremien frühestens am 09. 10.2013 in den Stadtrat eingebracht werden.

Der Vorhabenträger ist indessen gezwungen, das Vorhaben schnellstmöglich zu verwirklichen. Eine Verzögerung des Baubeginns würde die Wirtschaftlichkeit und damit die Durchführung des Gesamtprojektes gefährden bzw. verhindern. Daher wird empfohlen, für dieses Vorhaben aufgrund § 33 Abs.3 BauGB („Planreife“) eine Teilbaugenehmigung für folgende Maßnahmen zu erteilen: Errichtung der Bodenplatte und der Fundamente.

Gemäß § 33 Abs. 3 BauGB kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn

- a) ein Verfahren nach § 13 oder § 13a BauGB durchgeführt wird,
- b) anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
- c) der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt,
- d) die Erschließung gesichert ist und
- e) der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben worden ist, soweit diese dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.

Das Gesetz stellt es in § 33 Abs. 3 BauGB in das Ermessen der Genehmigungsbehörde, eine Vorhabensgenehmigung bei Zustimmung der Gemeinde vorzeitig zu erteilen, wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Ohne das Vorliegen formeller Planreife genügt es, wenn die o. g. Voraussetzungen erfüllt sind. Zum Ausgleich für die nicht durchgeführte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verlangt § 33 Abs.3 Satz 2 BauGB, dass der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Dabei muss sich die Beteiligungsmöglichkeit sachlich und zeitlich auf diejenigen künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen, die Grundlage für die Genehmigung sind (vgl. Finkelnburg/Ortloff/Kment, Öffentliches Baurecht, Band 1, Bauplanungsrecht, 6.Auflage, Seite 355, Rdnr. 16).

Dies ist mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf der Fall. Die Gelegenheit zur Stellungnahme wurde den Bürgern und den Behörden

- im Rahmen einer umfassenden frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und gemäß § 4 Abs.1 in Verbindung mit § 13a BauGB

- im Rahmen der öffentlichen Auslegung des 1. Planentwurfs und
- im Rahmen der öffentlichen Auslegung des 2. Planentwurfs gegeben.

Auch wenn die Stellungnahmen aus der Beteiligung zum 2. Planentwurf die lt. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB vorgeschriebene Prüfung der Stellungnahmen noch nicht erfahren haben, so ist doch davon auszugehen dass die Anforderungen hier über das Verlangen des Gesetzgebers hinaus erfüllt sind.

Hierzu im Einzelnen:

### **Formelle Planreife**

#### Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 33 Abs. 3 BauGB

Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch Beschluss (DR/BV/036/2012/VI-61) am 14. März 2012 gefasst und im Amtsblatt für Dessau-Roßlau Nr. 4/2012 vom 31.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.04. bis 20.04.2012 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. mit § 13a BauGB erfolgte durch Schreiben des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege vom 16.04.2012.

Der Beschluss über die förmliche Auslegung des Planentwurfs wurde durch Beschluss (DR/BV/239/2012/VI-61) am 11. September 2012 gefasst und im Amtsblatt für Dessau-Roßlau Nr. 10/2012 vom 29.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. mit § 13a BauGB erfolgte durch Schreiben des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege vom 28.09.2012.

Die im Rahmen der v. g. Beteiligungsschritte erhaltenen Stellungnahmen sind durch Beschluss am 24. April 2013 (DR/BV/047/2013/VI-61) abgewogen worden. Der auf dieser Grundlage erarbeitete 2. Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der zwischen Verwaltung und Vorhabenträger abgestimmte Entwurf des Durchführungsvertrages sind in gleicher Sitzung des Stadtrates gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt worden.

Die dazu durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Amtsblatt für Dessau-Roßlau Nr. 5/2013 vom 27.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. mit § 13a BauGB erfolgte durch Schreiben des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege vom 29.04.2012. Die Beteiligung endete am 22. Mai 2013.

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege hat nach erfolgter Abstimmung mit berührten Ämtern der Stadtverwaltung festgestellt, dass eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen nicht vorliege und dass, mit Ausnahme der Erklärung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes einschließlich der Festsetzungen zu Immissionsschutz und der Einleitgenehmigung für das Niederschlagswasser, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Planreife gemäß § 33 Abs. 3 in Verbindung mit § 13a BauGB vorliegen. Die Erklärung reicht der Vorhabenträger zum Antrag auf Teilbaugenehmigung nach. Die Einleitgenehmigung wurde durch die DESWA bereits in Aussicht gestellt.

Eine formelle Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB kann noch nicht vorliegen, da die Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB noch nicht beschlossen wurden. Allerdings sind die Voraussetzungen des § 33 Abs. 3 BauGB durch die formalen v. g. Beteiligungsschritte über das Maß des gesetzlich Notwendigen hinaus erfüllt.

## **Materielle Planreife**

Das Bebauungsplanverfahren ist nach dem Stand der Arbeiten materiell soweit fortgeschritten und konkretisiert, dass mit einer förmlichen Festsetzung gerechnet werden kann. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung gegenüber erklärt, dass er den im Rahmen der 2. Beteiligung erhaltenen Bedenken zur Verbringung des Regenwassers und zur Gewährleistung des Lärmschutzes Rechnung tragen wird. Ebenso finden die Hinweise Berücksichtigung, die geltend gemacht wurden zum zusätzlichen Erhalt von 3 Bäumen, zur Anordnung der Lüftungsanlagen, Einordnung der Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie zur möglichen Bebauung im Bereich des im B-Plan festgesetzten Reinen Wohngebietes.

Auf der Grundlage des beigefügten vom Vorhabenträger unterzeichneten Entwurfs des Durchführungsvertrages (siehe Anlage 2) ist ersichtlich, dass das Regenwasser eingeleitet wird, sofern und soweit es nicht auf dem Grundstück versickert werden kann und die zum Schutz der Nachbarschaft vor unverträglichen Lärmimmissionen erforderlichen Festsetzungen aus dem 2. Planentwurf bei der weiteren Planung eingehalten werden. Nach alledem ist davon auszugehen, dass der 2. Planentwurf die materielle Planreife besitzt.

Mit Vorlage des erforderlichen schriftlichen Anerkenntnisses der künftigen Planfestsetzungen lt. § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird sich der Vorhabenträger verpflichten, diese bei der weiterführenden technischen Ausbauplanung einzuhalten.

Die lt. § 33 Abs. 1 Nr. 4 BauGB geforderte gesicherte Erschließung ist gegeben, da das Vorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen ist und im Rahmen der erfolgten Beteiligungen der Behörden, Medienträger und Versorgungsunternehmen keine dem Vorhaben entgegenstehenden Auskünfte erteilt wurden. Die erforderlichen Abstimmungen mit der DESWA zur Einleitung des Regenwassers sind bereits erfolgt. Die Einleitung in einen bestehenden, am Grundstück anliegenden Regenwasserkanal ist technisch möglich und die Einleitgenehmigung wurde bereits in Aussicht gestellt. (Sie wird dann dem Durchführungsvertrag ergänzend als Anlage beigefügt.) Neben den Grundstückszufahrten und Medienanschlüssen werden die Vervollständigung des Gehweges am Grünen Weg sowie die Verlegung eines bestehenden Wertstoffcontainerstellplatzes erforderlich. Im beigefügten vom Vorhabenträger bereits unterzeichneten Durchführungsvertrag (Anlage 2 zu dieser BV), verpflichtet sich der Saarländische Schwesternverband e. V. neben dem eigentlichen Vorhaben Altenpflegeheim und der zugehörigen Erschließung auch zur Durchführung und Übernahme der Kosten für diese Folgemaßnahmen.

Nach den vorherigen Ausführungen ist zusammenfassend davon auszugehen, dass die Voraussetzungen des § 33 Abs. 3 BauGB als erfüllt zu betrachten sind und keine Bedenken gegen die Zulassung von grundlegenden Teilleistungen des Vorhabens bestehen.

Anlagen:

2 Durchführungsvertrag mit Anlagen