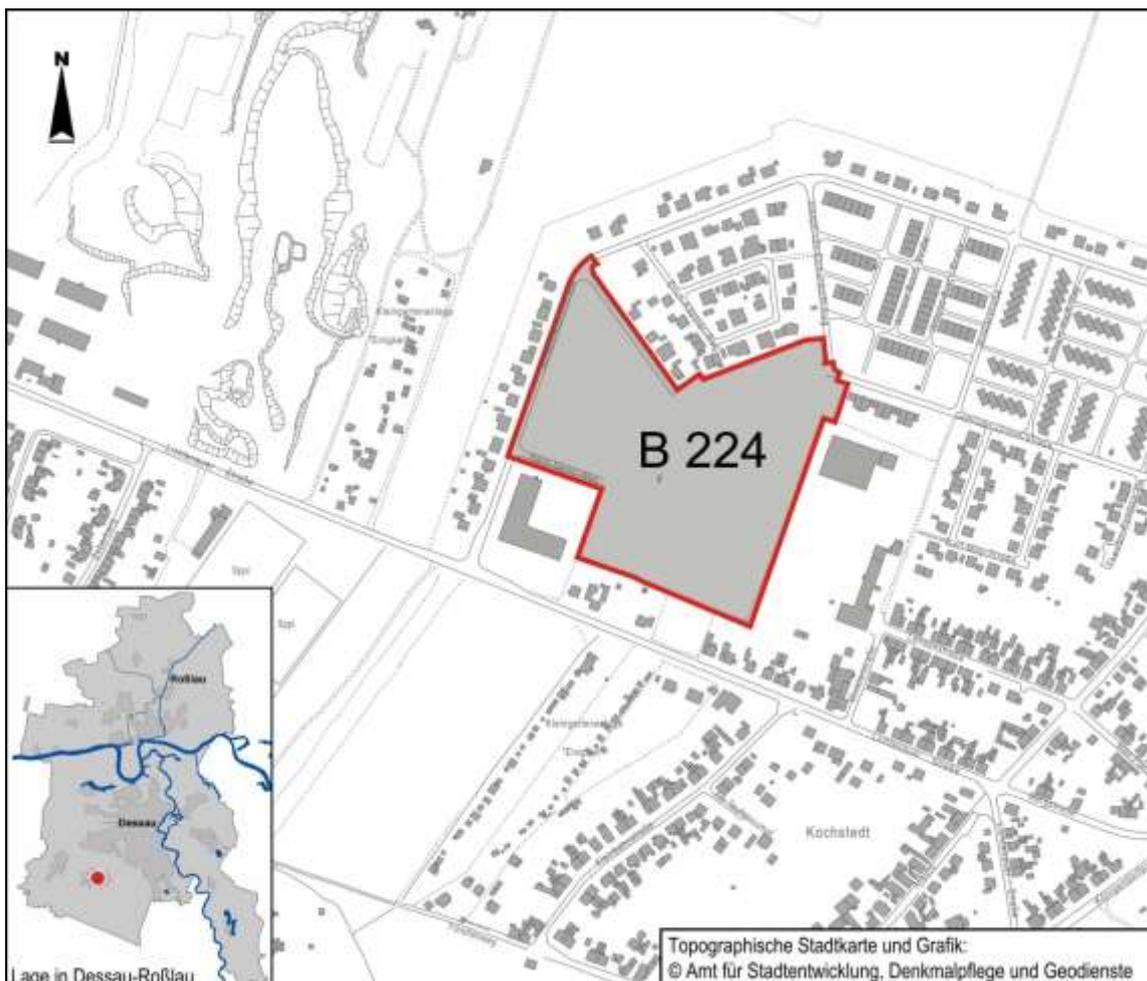


**Bebauungsplan Nr. 224  
“Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“**



Stadt Dessau-Roßlau

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**



**STADT DESSAU-ROSSLAU  
Bebauungsplan Nr. 224  
“Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG  
gemäß § 10a (1) BauGB**

Dessau-Roßlau, 01.10.2018

---

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

### **1. Allgemeines**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **2. Geltungsbereich und Planungsziel**

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans (B-Plan) befindet sich im Stadtbezirk Kochstedt der Stadt Dessau-Roßlau. Es befindet sich in westlicher Randlage der bebauten Ortslage und ist der Teil der so genannten Hirtenhausiedlung. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,35 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen von den nachfolgend benannten Flurstücken umgrenzt:

162/12, 163/10, 164/12, 165/14, 165/23, 165/22, 165/21, 165/20, 165/19, 165/18, 165/28, 165/27, 159/34, 159/8, 165/10, 165/17, 221, 222, 223, 224, 214, 215, 216 alle in der Flur 4 der Gemarkung Mosigkau sowie

444/4, 444/6, 2088, 2090, 2091, 452, 451, 450, 449, 1253, 1266, 1481, 1609, 1610, 1295, 1294, 1293, 1479, 444/9, 2069, 1171, 1175, 1172, 442/9, 443 alle in der Flur 1 der Gemarkung Kochstedt.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf Anstoß der PROJECTA Grundstücksverwertungs GmbH, die zugleich als Erschließungsträger zur Umsetzung des B-Planes auftritt.

Das wesentliche Ziel des B-Plans besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerechte Nutzung des in Siedlungsrandlage gelegenen Plangebietes durch ein Wohngebiet zu schaffen. Das Gebiet soll für bauwillige Einwohner und Neubürger entwickelt und damit einer zukunftsfähigen Nutzung zugeführt werden.

Mit dem B-Plan in Verbindung mit einem dazu abzuschließenden Erschließungsvertrag sollen die Sachfragen, die durch die neue Nutzung initiiert werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung**

Der B-Plan wurde im Regelverfahren aufgestellt. Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange wurde eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (Kapitel F) dokumentiert.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie der Landesentwicklungsplan (LEP 2010), der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der Flächennutzungsplan, der Landschaftsplan, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept sowie fachgutachterliche Untersuchungen zum Schall (Lärm), Baugrund und Artenschutz ausgewertet. Diese Grundlagen wurden den Planungszielen des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Im einzelnen wurden Untersuchungen in Auftrag gegeben hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigungen für die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen, die vom öffentlichen Straßenverkehr, den Freianlagen des geplanten Sport- und Freizeitplatzes auf dem Gelände der Grundschule „An der Heide“ und dem mit dem B-Plan verbundenen Verkehr ausgehen. Die Ergebnisse dienten als Grundlage für die Festsetzungen des B-Planes, insbesondere bei der Höhe baulicher Anlagen im Nahbereich zur v. g. Grundschule.

Weiterhin wurde zur Beurteilung des Bodens und des Baugrundes im Plangebiet, insbesondere mit Blick auf die Verbringung des im Plan- und Erschließungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers, ein entsprechendes Fachgutachten erstellt. Die hierbei

festgestellten Kennwerte i. V. m. den darin enthaltenen Bewertungen und Handlungsempfehlungen stellen die Basis für die Festsetzungen des B-Planes dar. Besonders hervorzuheben ist hierbei, dass auf Grund der örtlichen Bodenverhältnisse ein Regenrückhaltebecken (außerhalb des Plangebietes) erforderlich ist. Zudem resultieren auch die Festsetzungen zum Maß der Überbaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet aus den Baugrunduntersuchungen.

Die weiteren Ermittlungen betrafen einerseits die Erfassung und Beurteilung betroffener Schutzgüter (Umweltbericht), hier insbesondere Tiere und Pflanzen, und andererseits die Erarbeitung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Entsprechende Maßnahmen und Flächenbereitstellungen erfolgen außerhalb des Plangebietes.

Insgesamt betrachtet, wurden die in den genannten Gutachten aufgeführten Ergebnisse so mit Blick auf die städtebaulichen Ziele als Festsetzungen sowie in Form von Ausführungen in der Begründung einschließlich Umweltbericht zum B-Plan weiterentwickelt und ausgestaltet.

Der Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 01.02.2017 (BV/498/2016/III-61) gefasst. Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen, mit der entsprechenden Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungskonzeption zum B-Plan, erfolgte in Form der öffentlichen Auslegung eines mehrseitigen Informationsblattes im März 2017. Die dazu vorgebrachten Anregungen und Hinweise fanden Berücksichtigung in der Entwurfsfassung, für die im Dezember 2017 / Januar 2018 die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen im Wesentlichen den Immissionsschutz hinsichtlich des Heranrückens an den Discountmarkt und an die Grundschule, die Beachtung des Artenschutzes mit der Entwicklung, Sicherung und Durchführung von geeigneten Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches, die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für das erforderliche Regenrückhaltebecken, die gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut (H8-Graben) sowie die Beurteilung des Baugrundes im Plangebiet. Notwendige planverfahrensbegleitende Abstimmungen mit den jeweils betreffenden Trägern öffentlicher Belangen führten im Ergebnis dazu, dass die vollständige Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen nachgewiesen werden konnte.

Aus allen vorliegenden Stellungnahmen ergaben sich eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme und Ergänzung in die Begründung. Die Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau abgewogen. Im Ergebnis dessen wurde am 18.04.2018 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

Mit dem B-Plan wird das Ziel verfolgt, den noch unbebauten Teil für bauwillige Bürgerinnen und Bürger als Wohngebiet weiterzuentwickeln und mit Unterstützung durch den Erschließungsträger infrastrukturelle Defizite in der Hirtenhausiedlung abzubauen. Die Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Kommunalpolitik (Leitbild, INSEK) ist gegeben.

Die Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 29.09.2018 (Ausgabe 10/2018).

Dessau-Roßlau, den 04.12.2018

Christiane Jahn  
Amtsleiterin

Stadt Dessau-Roßlau  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste