

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ der Stadt Dessau-Roßlau

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ wurde veranlasst durch einen entsprechenden Antrag der Echterhoff Projektentwicklung GmbH & Co.KG als Vorhabenträger.

Grund dafür war die wegen zurückgehender Nachfrage nach Wohnbauflächen nur schleppend voran gehende Vermarktung der Flächen im Plangebiet. Mit einigen Änderungen hinsichtlich der Lage und Zuordnung der Baufelder sowie der Schaffung/Erhaltung zusätzlicher Grünflächen im Plangebiet sollte eine Attraktivierung der Flächen und damit eine verbesserte Vermarktbarkeit erreicht werden.

Ein objektives Planerfordernis für die 2. Änderung bestand in der Anpassung der Planfestsetzungen an die aktuellen stadtentwicklungspolitischen und demografischen Rahmenbedingungen.

Mit der beabsichtigten Rücknahme der zulässigen Bauflächen und damit der Anzahl der möglichen Wohnhäuser wird den aktuellen rückläufigen Bevölkerungszahlen und dem Ziel der Stärkung der innerstädtischen Bereiche und der Reduzierung von Siedlungsaktivitäten in den Randbereichen entsprochen. Mit einem Abschluss der Bebauung im Plangebiet kann die Vervollständigung der Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Garnison in Roßlau entsprechend einer vorgegebenen städtebaulichen Ordnung erreicht werden.

Entsprechend dieser Zielstellung wurde vorliegender Satzungsplan mit zugehöriger Planbegründung erarbeitet, der alle erheblichen vorgebrachten Hinweise und Stellungnahmen unter grundsätzlicher Beibehaltung der planerischen Zielstellung berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen

Da das Verfahren zur 2. Änderung Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, also faktisch ein bestehendes Baugebiet betraf und die Größe der festgesetzten Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² betrug, wurde für die 2. Änderung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt.

Der Entwurf der 2. Änderung wurde im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 27.10.2009 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 07.12.2009 bis zum 15.01.2010 statt und wurde im Amtsblatt vom 28.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von niemandem Hinweise zum Entwurf der 2. Änderung vorgebracht.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde durch die Verwaltung die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Planungsrelevante Hinweise wurden überwiegend von den Ämtern der Stadt selbst vorgebracht. Diese betrafen vor allem Inhalt und Darstellung der Plangrundlage (Stadtgrundkarte und Liegenschaftskarte) sowie die Baumfestsetzungen und die Erläuterungen in der Begründung zu den erforderlichen Pflanz- und Pflegemaßnahmen.

Die Stellungnahmen führten zu geringfügigen Änderungen an der Planzeichnung, die vor allem die zeichnerische Darstellung und Lesbarkeit betrafen, sowie zu einigen Ergänzungen am Begründungstext.

Während der Beteiligung ergaben sich keine Einwände bzw. Nachforderungen im Hinblick auf Umweltbelange, wie z. B. die ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung oder den Immissionsschutz.

Einschränkende Festsetzungen auf Grund der noch vorhandenen Grundwasserbelastung im Plangebiet waren bereits in der Entwurfsfassung enthalten und wurden auch in die Satzungsfassung übernommen.

Kurzzusammenfassung über die Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange

In dem der Begründung beigefügten Umweltbericht wurden die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes betrachtet und zu erwartende Auswirkungen durch das geplante Vorhaben beschrieben. Dabei wurde ermittelt, inwieweit die einzelnen Schutzgüter ihre natürlichen Funktionen erfüllen und inwiefern sie in ihrer Leistungsfähigkeit gestört bzw. gefährdet sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen (und damit Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen und Landschaft) ergeben sich hauptsächlich durch die geplanten neuen Bauflächen, die teilweise zum Verlust von bisher unversiegelten Bodens führen. Die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden jedoch im Zuge der 2. Planänderung durch die Reduzierung der zulässigen Bauflächen verringert. Als Ausgleich für die verbleibenden Auswirkungen erfolgen die in den Planfestsetzungen vorgegebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die im Gebiet bestehenden Vorbelastungen (Grundwasserbelastung) werden mittels einschränkenden Planfestsetzungen (Verbot der Grundwassernutzung, Verbot von Brunnenbohrungen, Unterkellerungen und Erdwärmesonden) im Plangebiet ausgeschlossen.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

Dessau- Roßlau, 03.06.2010

Ausgefertigt:

Dessau-Roßlau, den2010

Klemens Koschig
Oberbürgermeister