Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/01983**
Datum: 25.07.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.09.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.09.2016	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 162 "Dölau, Wohngebiet am Heideweg" - Abwägungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschläge**n** der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, die in ihrer Stellungnahme abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht hat, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligung, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“

Abwägungsbeschluss

Anlass und Ziel der Planung
Nach der Aufgabe der öffentlichen Nutzung des Grundstücks Heideweg 2 im Süden Dölaus soll die Fläche einer neuen, privaten Wohnnutzung zugeführt werden. Auf diesem Grundstück befand sich ursprünglich die Ausflugsgaststätte „Heideschlösschen“. Diese wurde später als öffentlicher Betrieb von der Wasserwirtschaft genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurde das Grundstück vom Land Sachsen-Anhalt verkauft.
Es soll Wohnbebauung bestehend aus 6 Mehrfamilienhäusern mit 39 Mietwohnungen und einer Arztpraxis entstehen. Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Verfahren
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 162 wurde am 10.07.2013 gefasst (Beschluss Nr. V/2013/11569).
Nachfolgend wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 09.10.2013 bis zum 11.11.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Anschreiben vom 09.10.2013 erfolgt. Eine Bürgerversammlung fand am 28.10.2013 im Evangelischen Gemeindehaus in Dölau statt. Die dort vorgetragenen Inhalte und Bedenken deckten sich mit den 441 zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen, welche sich fast ausnahmslos gegen das Vorhaben wendeten.
Die Planinhalte wurden für den Entwurf überarbeitet und in ihrem baulichen Umfang reduziert.

Am 24.06.2015 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage beschlossen (Beschluss Nr. VI/2014/00265). Die Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes fand vom 10.08.2015 bis zum 16.09.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 29.07.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Am 02.09.2015 wurde zusätzlich zur Offenlage eine Bürgerversammlung durchgeführt. Während der Offenlage wurden 582 Stellungnahmen vorgebracht.

Diese umfassen 388 Stellungnahmen mit identischem Wortlaut eines Formblattes einer vor Ort aktiven Bürgerinitiative. Weitere ebenfalls identische 16 Stellungnahmen sind zu diesem Text leicht abweichend. 130 Stellungnahmen in Form von Ergänzungen zum genannten Formblatt weiteren Inhalts. 48 Stellungnahmen sind komplett individuell verfasst. Zwei Stellungnahmen mit positivem Inhalt sind nicht Teil der Abwägung.

Die drei am meisten vorgetragenen Hauptthemenkomplexe waren das vermeintliche Nicht-Einfügen der Planung in das vorhandene Ortsbild aufgrund ihrer Größe, Dichte und Gestalt, Sorgen um die hydrologische Situation in Dölau und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der Planung.

Des Weiteren wurden Bedenken wegen der Auswirkungen auf Natur und Umwelt, Eigentumswertverlusten, der Nichtbeachtung gesetzlicher Grundlagen und städtischer Fachpläne sowie einer mit der Planung geschaffenen negativen Vorbildfunktion für Dölau vorgebracht.

Keinem der überwiegend ablehnenden vorgebrachten Inhalte der Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde im Abwägungsvorschlag gefolgt, da diese sich entweder gänzlich gegen die Planungsziele oder eine nicht unverhältnismäßige weitere Reduzierung der Planung richteten. Die Planinhalte des vom Stadtrat am 24.06.2015 beschlossenen Entwurfs des Bebauungsplanes bleiben unverändert.
Aus der Erarbeitung der Abwägung sind lediglich redaktionelle Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Planung übernommen worden.
Entsprechend den Forderungen der Öffentlichkeit zur Hydrologie wurde im Rahmen der Abwägung eine gutachterliche „Stellungnahme zur hydrogeologischen Situation am Standort Heideweg Nr. 2“ (Baugrundbüro Klein) vom 09.02.2016 eingeholt, welche dieser Vorlage als zusätzliches Material für die Abwägungsentscheid als Anlage 2 beigefügt ist.

Unter der Voraussetzung, dass der Abwägungsbeschluss wie vorgelegt gefasst wird, kann nachfolgend der Satzungsbeschluss (Beschluss Nr. VI/2016/01984) gefasst werden.

Anlagen:

Anlage 1 Abwägungsvorschlag
Anlage 2 Stellungnahme zur hydrogeologischen Situation am Standort Heideweg Nr. 2, 09.02.2016