

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der Erfordernisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zu Beginn der Planung wurde für das Gebiet an der Marcellstraße ein Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8 b „Weizenberge – 2. Abschnitt“ gefasst (Beschluss-Nr. 480/2008/III vom 19. November 2008). Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 8 b in der Fassung vom April 2009 war Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Ergebnis der Abwägung war, dass der Forderung der Heidewasser GmbH nach Abschluss eines Erschließungsvertrages zur Sicherung der Wasserversorgung nicht entsprochen werden konnte, da für das Plangebiet kein Investor zur Verfügung steht.

Aus diesem Grund wurde am 21. Oktober 2009 vom Stadtrat der Beschluss gefasst, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 b einzustellen und die Planung als Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB weiterzuführen (Beschluss-Nr. 48/2009/III).

Die Verfahrensweise wurde mit der Heidewasser GmbH abgestimmt (Stellungnahme vom 14. September 2009). Der Entwurf zur Entwicklungssatzung Nr. 1 „Weizenberge – 2. Abschnitt“ in der Fassung vom September 2009 wurde am 21. Oktober 2010 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Inhaltlich entspricht die Entwicklungssatzung dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 8 b einschließlich der Einarbeitung der Abwägungsergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung. Während der Entwurfs-offenlage vom 13. November 2009 bis 14. Dezember 2009 wurden keine Einwände erhoben.

2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Der Umweltbericht wurde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 b in der Fassung vom April 2009 erarbeitet. Während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 8 b wurden keine Hinweise oder Anregungen zum Umweltbericht abgegeben. Für den Entwurf zur Entwicklungssatzung wurde der Umweltbericht übernommen. Eine Überarbeitung erfolgte nur hinsichtlich der Verfahrensänderung. Auch während der Entwurfs-offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gab es keine Stellungnahmen zum Umweltbericht. Die im Umweltbericht festgelegten Kompensationsmaßnahmen wurden in die Entwicklungssatzung übernommen.

3. Abwägung von Alternativen

Standorte für eine Einfamilienhausbebauung im Stadtgebiet sind noch immer gefragt. Eine bedarfsgerechte Deckung der Nachfragen ist momentan nicht möglich. Die freien innerstädtischen Grundstücke (Eigentümer: Bau- und Wohnungsgesellschaft Zerbst mbH) sind aufgrund der erforderlichen Gebäudehöhen nicht für eine Einfamilienhausbebauung geeignet. Außerdem stellen die Bauwilligen andere Ansprüche an das Wohnumfeld als sie auf den zur Verfügung stehenden Flächen vorzufinden sind.

Da entlang der Marcellstraße bereits eine lückenhafte Wohnbebauung vorhanden ist, bietet sich hier eine ergänzende Bebauung an.

Gegenüberliegend vom Plangebiet, auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes und des ehemaligen Lagerplatzes des städtischen Lagerplatzes plant die Stadt langfristig die Ausweisung eines Wohngebietes. Für diesen Bereich muss jedoch vor einer möglichen Bebauung die Verwaltung um den ehemaligen Sportplatz abgetragen werden. Die Zuordnungswerte bestimmter Schadstoffgehalte sind gemäß der durchgeführten Bodenuntersuchungen überschritten. Aus diesem Grund muss die Verwaltung beim Abtragen eingeschränkt verwertet bzw. entsorgt werden. Da für diese Maßnahme vorerst keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, wird die weitere Planung für dieses Gebiet ausgesetzt.

Innerhalb des Stadtgebietes an der Judenstraße besteht die Möglichkeit ein Wohngebiet zu errichten. Für dieses Gebiet läuft noch ein Umlegungsverfahren über das Landesamt für Vermessung und Geoinformation. Außerdem sind die notwendigen archäologischen Arbeiten noch nicht abschließend erfolgt.

Damit steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur das Gebiet an der Marcellstraße zur Bebauung zur Verfügung.

Weitere Alternativen bestehen nicht.