
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2015 der Stadt Zerbst/Anhalt Pension „Am Stadtrand“

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll dem Vorhabenträger - Eigentümer der Pension „Am Stadtrand“ - auf dem Pensionsgrundstück in der Dobritzer Straße 55 in Zerbst/Anhalt der Ausbau des Pensionsbetriebes um einen Erweiterungsbau ermöglicht werden. Vorrangiges Ziel ist die Optimierung der Gästeversorgung (Frühstück) und die Bedarfsabdeckung von Feierlichkeiten. Nachfolgend soll durch den Dachausbau eine Kapazitätserhöhung (Pensionszimmer) erzielt werden.

Zudem wird die Errichtung eines Einfamilienhauses für den Pensionseigentümer im rückwärtigen Bereich des Pensionsgrundstückes ermöglicht.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es wurde 2011 vom Vorbesitzer übernommen.

Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 23.09.2015 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2015 „Pension am Stadtrand“ gefasst (BV/194/2015).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch öffentliche Auslegung vom 28.09.2015 bis 12.10.2015 in der Verwaltung (Puschkinpromenade 2) statt.

Parallel wurden in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen zum Vorentwurf waren Gegenstand des Abwägungsbeschlusses 247/2016 am 02.03.2016 im Stadtrat.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan in der Fassung vom Januar 2016 wurde am 02.03.2016 vom Stadtrat gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 29.03.2016 bis 02.05.2016 in der Verwaltung (Puschkinpromenade 2) durchgeführt.

Parallel wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird mit Schreiben vom 07.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen zum Entwurf waren Gegenstand des Abwägungsbeschlusses BV/286/2016 am 26.10.2016 im Stadtrat.

Aufgrund von Anregungen und Bedenken der Bürger wurde der Entwurf bezüglich der textlichen Festsetzungen in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde konkretisiert. Aufgrund dieser Konkretisierung wurde eine erneute Auslegung / Beteiligung erforderlich.

Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zur Änderung abgegeben werden können und dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt werden kann. Die Einholung der Stellungnahmen kann auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Diese Regelung fand bei der Weiterführung des Verfahrens Anwendung. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf 2 Wochen verkürzt und fand vom 21.11.2016 bis 05.12.2016 statt. Die Beteiligung der betroffenen Behörden wurde auf den Landkreis Anhalt-Bitterfeld beschränkt.

Die Stellungnahmen zum 2. Entwurf waren Gegenstand des Abwägungsbeschlusses am 01.03.2017 im Stadtrat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates am 26.04.2017 als Satzung beschlossen.

Ergebnis der Abwägung

Aus der öffentlichen Auslegung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in den Entwurf eingearbeitet. Die betraf insbesondere die

- Vorgaben der Landes- und Regionalplanung,
- die Hinweise zur Durchführung eines Kampfmittelprüfverfahrens,
- die Hinweise zur Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebietes,
- die Beschränkung der Nutzung des Erweiterungsbaus (Speisebereich) auf Feierlichkeiten zur Tageszeit,
- Erstellung des Umweltberichtes mit Eingriffsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen.

Aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurden durch Bürger Bedenken angemeldet, da befürchtet wurde, dass mit der Umsetzung der Planung die sichere Einhaltung des Lärmschutzes im angrenzenden Wohngebiet Goethestraße/Dobritzer Straße gefährdet wird.

Diesbezüglich wurden - in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde - die textlichen Festsetzungen dahingehend konkretisiert, dass

- die Anzahl der Sitzplätze im Speiseraum auf 60 beschränkt wurden,
- Veranstaltungen im Biergarten wurden auf den Tageszeitraum beschränkt,
- die uneingeschränkte Nutzung des Speiseraums besteht nur für den Tageszeitraum; darüber hinaus ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine Immissionsprognose die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen,
- die Anzahl der Veranstaltungen, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen können, auf 10 Tage im Kalenderjahr beschränkt wurden, sofern dieser den zuständigen Behörden angezeigt werden.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging hervor, dass

- sich der Kampfmittelverdacht nicht erhärtet hat. Der diesbezügliche Hinweis auf der Planzeichnung konnte demnach entfallen.
- die Stromversorgung auf Antrag gesichert werden kann.

Aus der erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung gingen keine weiteren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Der Landkreis gab auf Anschreiben eine Stellungnahme zum 2. Entwurf ab. Der darin abgegebene Hinweis, der obersten Landesentwicklungsbehörde den 2. Entwurf zur Prüfung vorzulegen, wurde nicht berücksichtigt. Da der obersten Landesentwicklungsbehörde gemäß § 2 (2) Nr. 10 Landesentwicklungsgesetz LSA die Abgabe von Stellungnahmen nur für raumbedeutsame Planungen obliegt. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hatte bereits zum Vorentwurf festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam und demnach auch keine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat die immissionsschutzrechtlichen textlichen Festsetzungen geprüft und für durchsetzbar befunden.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben. Hinweise oder Bedenken wurden nicht geäußert.

Die erneute Beteiligung zog keine weiteren inhaltlichen oder räumlichen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach sich.