

Bebauungsplan Nr. 57 „Kunstanger“, Stadt Schönebeck (Elbe)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung als Bekanntgabevorschrift beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen,

- wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden
- aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ziele, Inhalt und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Stadt Schönebeck hat den Bebauungsplan Nr. 57 „Kunstanger“ aufgestellt. Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Schönebeck (Elbe) im Stadtteil Bad Salzelmen.

Mit diesem Bebauungsplan soll die angemessene Entwicklung der im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) dargestellten Wohnbauflächen sichergestellt und die Grundlage für weitere baurechtliche Entscheidungen geschaffen werden. Die Planaufstellung war gemäß § 1 Abs. 3 BauGB geboten, da in diesem Gebiet ein erheblicher Entwicklungsdruck von Wohnbauland besteht, dem jedoch die unzureichende gesicherte Erschließung und fehlende städtebauliche Ordnung entgegen stand.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 57 „Kunstanger“ werden insbes. folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Zielstellungen der Flächennutzungsplanung (Wohnbaufläche)
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den gesicherten Bestand
- Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung des Wohnstandorts
- Darstellung der Situation und der erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der nachhaltigen, dauerhaft gesicherten verkehrlichen und medientechnischen Erschließung am Standort
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Beseitigung der Erschließungsdefizite, insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung
- nachrichtliche Darstellung der Immissionsvorbelastungen und erforderlicher Maßnahmen zum Schallschutz zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- städtebauliche Steuerung und Abstufung von Art und Maß der baulichen Nutzung eines Wohnstandorts in Ortsrandlage

Im ca. 16 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Kunstanger“ werden Flächen für allgemeine Wohngebiete, eine Mischgebietsfläche, Grünflächen sowie Verkehrsflächen und Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (Graben, Regenwasserrückhalteflächen) dargestellt.

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Bauleitplanverfahren wurde gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf, dem Entwurf und dem geänderten 2. Entwurf beteiligt und die Stellungnahmen eingeholt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 12.10. bis 06.11.2015 unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2015 über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Bereitstellung aller bekannten planungsrelevanten Informationen und Unterlagen sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden geprüft und bei der Erarbeitung des Entwurfs mit der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Entwurf (Februar 2016)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht wurde durch Beschluss des Stadtrates am 14.04.2016 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und Fachgutachten sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (25.04. bis 27.05.2016) öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2016 mit den genannten Entwurfs-Unterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Entwurf (August 2017)

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum 1. Entwurf und der Aktualisierung der Planungsziele wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert, sodass die Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut durchzuführen waren.

Der 2. Entwurf wurde vom Stadtrat am 19.11.2017 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung Umweltbericht und Fachgutachten sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden erneut für die Dauer eines Monats (22.11. bis 22.12.2017) öffentlich ausgelegt.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2017 mit dem 2. Entwurf erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich auf die verkehrliche und medientechnische Erschließung und auf grundstücks- und eigentumsrechtliche Sachverhalte.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren aufgrund der vorausgegangenen umfangreichen Abstimmungen überwiegend ohne Hinweise und Anregungen bzw. redaktioneller Art oder die Sachverhalte waren bereits berücksichtigt worden. Teilweise bezogen sich die Hinweise und Anregungen auch auf die nachgeordneten Verfahren und Planungen (z.B. Bauantrag, Erschließungsplanung). Hinsichtlich der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde waren klarstellende Aussagen zur Niederschlagsentwässerung erforderlich.

Abwägung und Satzung

Die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen waren überwiegend bereits berücksichtigt worden. Einzelne Anregungen wurden in der Erarbeitung der Satzung als redaktionelle Änderungen und Ergänzungen aufgenommen. Es wurden keine Einwände, Hinweise oder Anregungen vorgetragen, die nicht berücksichtigt wurden. Nach sachgerechter Abwägung war der Plan nicht zu ändern.

Der Abwägungsbeschluss wurde von Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) am 19.04.2018 gefasst.

In gleicher Sitzung wurde auch der Satzungsbeschluss gefasst.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 01.07.2018 tritt der Bebauungsplan Nr. 57 „Kunstanger“ in Kraft.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a Nr. 2 und Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Folgende Gutachten wurden gefordert und im Laufe des Verfahrens erstellt und vorgelegt:

- Schalltechnisches Gutachten (2014)
- Baugrunduntersuchung (2002)
- Entwässerungsstudie für den Geltungsbereich Kunstanger (2017)

Umweltrelevante Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen und den Abstimmungen mit den unteren Fachbehörden wurden in der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung war im vorliegenden Fall trotz bestehender Bebauung von der unteren Naturschutzbehörde nach dem Bilanzierungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt gefordert. Die in der Fassung des 1. Entwurfs des Bebauungsplans (Februar 2016) innerhalb des Geltungsbereichs auf einzelnen privaten Grundstücken festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben nicht die Zustimmung der Grundstückseigentümer gefunden. Daher wurde der Kompensationsbedarf durch externe Ersatzflächen im Eigentum der Stadt (Revitalisierung aufgegebener Kleingartenparzellen in der Kleingartenanlage „Erholung Schönebeck“ vollständig erbracht.

Detaillierte Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz (z.B. faunistische Kartierungen) wurden aufgrund der überwiegend bestehenden Bebauung und Nutzung nicht gefordert. Mögliche Betroffenheiten typischer Artengruppen der siedlungsnahen Räume (z.B. Brutvögel, Kleinsäuger) wurden anhand einer Lebensraumpotenzialabschätzung bewertet und die Hinweise zur Berücksichtigung der Vorschriften zum Artenschutz beim Vollzug der Planung (Baufeldfreimachung und Bebauung) in die Begründung und den Hinweisteil des Plans aufgenommen. Die Gefahr der Vollzugsunfähigkeit der Planinhalte ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes waren immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich werden schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) festgesetzt. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (z.B. von Bahn und von Hauptverkehrsstraßen) wurden gutachterlich ermittelt und die Isophonen der Lärmpegelbereiche nachrichtlich in den Plan eingetragen. Damit und in Verbindung mit textlichen Festsetzungen zur Lärmvorsorge kommt der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nach. Es sind keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Immissionen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild / Erholung sind infolge der Planaufstellung nicht zu erwarten, da der Bauleitplan überwiegend die bestehende Bebauung mit einem, gegenüber den gem. BauNVO zulässigen Höchstmaßen, reduzierten Maß der baulichen Nutzung festsetzt. Die geringen baulichen Erweiterungen werden durch Ersatzmaßnahmen in Form von Entsiegelungen und Renaturierungen kompensiert. Auf oberflächennahe Grundwasserstände wird hingewiesen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Verbesserung des Niederschlagswasserabflusses aus dem Gebiet.

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan wird keine über den Bestand hinausgehende Bebauung festgesetzt, die die Sichtbeziehungen zu den nördlich gelegenen Baudenkmalen (Bahnhof und Kurbad Bad Salzelmen mit Gradierwerk) beeinträchtigt. Ein Hinweis auf archäologische Denkmale im Gebiet wurde auf dem Plan vermerkt.

Der Bereich ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises als Altlastenverdachtsflächen registriert.

Bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bleiben gewährleistet.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Kunstanger“ ergeben sich unter Berücksichtigung des Planungsziels, nämlich der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung bestehender Wohnbauflächen bei Zulässigkeit maßvoller Erweiterungen keine sich von der vorliegenden Planung unterscheidenden Varianten.

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Schönebeck (Elbe), den 02.07.2018

(Siegel)

.....
Oberbürgermeister