

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/053/2016/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	15.03.2016				
Ortschaftsrat Kochstedt	öffentlich	05.04.2016				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	19.04.2016				
Stadtrat	öffentlich	25.05.2016				

Titel:

Aufstellungsbeschluss Änderungsbebauungsplan Nr. 136 A 1.1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt", zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Einleitung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 A1.1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ wird stattgegeben.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 A1.1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ und zugleich zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ wird für das in Anlage 4 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Umwidmung der im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 136 A 1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ festgesetzten Sondergebiete 1 und 2 mit der Zweckbestimmung „Altengerechtes Wohnen“ unter Beachtung der Inhalte und Zielstellung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das ehemalige Kasernenareal Dessau-Kochstedt zur Bereitstellung von Wohnbauland für Eigenheime.
4. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 A1.1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ und zugleich zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ ist ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan im Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der in der Anlage 2 abgegebenen Willenserklärung zur Kostenübernahme mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs.1 BauGB abzuschließen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2 Abs. 1 und § 11 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 136 A 1.1 "Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt" vom 10.05.2006
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐	
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S01, S 04
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten werden vom Antragsteller übernommen. Die Kostenübernahme wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen die Voraussetzungen zur Umwidmung von Sondergebietsflächen für altengerechtes Wohnen in den Grenzen des am 27. Mai 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 136 A1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ geprüft werden. Getragen von den grundsätzlichen Zielstellungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den ehemaligen Kasernenstandort Kochstedt soll nach den Überlegungen des jetzigen Grundstückseigentümers anstelle einer einst geplanten Seniorenwohnanlage ein Wohngebiet für ca. 10 Eigenheime entwickelt werden. Der vorherige Eigentümer hat mit Verkauf der Flächen seine Absichten zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 aufgegeben.

Die darin enthaltenen Festsetzungen für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Altengerechtes Wohnen“ (siehe Anlage 3) stellen sich im Sinne der Marktnachfrage für diesen Standort als überholt dar. Sie sind damit funktionslos bzw. nicht mehr erforderlich. Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 A 1.1 sollen diese Festsetzungen vollinhaltlich ersetzt und somit zugleich auch aufgehoben werden. Das frühere Recht aus dem Bebauungsplan Nr. 136 A1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ zur Bebauung soll ausdrücklich außer Kraft treten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Innerhalb der Grenzen des Entwicklungsbereiches der ehemaligen Kaserne sind alle Baulandangebote in Anspruch genommen worden. Die Nachfrage nach Bauland ist nach wie vor gegeben.

Die mit dem in der Anlage 4 dargestellten Baukonzept zu erwartenden Eingriffe in die Örtlichkeit sollen von ihrem Umfang her nicht über das hinausgehen, was im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 136 A1 festgesetzt ist. Mit der geänderten Planung soll einerseits die Möglichkeit geschaffen werden, in Verlängerung der Bergstraße sowie an der Straße Grauer Steinhau ergänzend Wohnbauflächen zu entwickeln und andererseits die im Plangebiet bestehenden naturräumlichen Verhältnisse entsprechend zu berücksichtigen. Im Vorfeld dazu haben Begehungen durch Gutachter ergeben, dass im Umfeld der beabsichtigten Maßnahme geschützte Arten wie der Eremit, der Heldbock und der Hirschkäfer vorkommen. Sie sollen bei der Planung nach der Erfassung und Bewertung aller von der Planung betroffenen Belange im erforderlichen Maße berücksichtigt werden. Ihre Habitate sollen im Fortbestand durch geeignete und mit der Naturschutzbehörde abzustimmende Maßnahmen gesichert werden. Ziel ist eine Regelung zu finden, die den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 BNatSchG als gleichwertiges Rechtsmittel entspricht.

Das Bauleitplanverfahren wird als Regelverfahren mit einer Umweltprüfung erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage 2

Antrag der REAL Bau Dessau GmbH vom 22.01.2016

Anlage 3

Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 136 A1 (Sondergebietsfestsetzung)

Anlage 4

Entwicklungsvariante des Büros Dr. Schwerdt vom 22.01.2016

Anlage 5

Lageplan mit Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes Nr. 136 A 1.1