2017-02-09

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/498/2016/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	10.01.2017				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	10.01.2017				
Ortschaftsrat Kochstedt	öffentlich	19.01.2017				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	11.01.2017				
Stadtrat	öffentlich	01.02.2017				

Titel:
Bebauungsplan Nr. 224 "Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße"
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ wird stattgegeben.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ wird für das in der Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet beschlossen.

   Zu den wesentlichen Zielen des Bauleitplanverfahrens zählen:

   - die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Wohngebietes Hirtenhausiedlung im Stadtbezirk Kochstedt mit der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen und
   - die Bereitstellung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten mit dem Antragsteller abzuschließen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis des in der Anlage 2 beigefügten Parzellierungsentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zügig vorzubereiten und durchzuführen. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziel und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Entwicklung Siedlungsgebiet Hirtenhau in der Ortschaft Kochstedt – BV/309/2016/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Darsrellung der Geltungsbereichsabgrenzung ist der Bekanntmachung beizufügen.

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		**Ziel-Nummer**
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[ ]	
Kultur, Freizeit und Sport	X	K 03
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[ ]	S 01, S 02, S 04, S 05
Handel und Versorgung	[ ]	
Landschaft und Umwelt	X	L 01
Soziales Miteinander	X	M 02

Vorlage nicht leitbildrelevant	[ ]

Finanzbedarf/Finanzierung:

Sämtliche im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Umsetzung dieses Bebauungsplanes anfallenden Maßnahmen und Kosten werden durch den Vorhabenträger, die PROJECTA Grundstücksverwertung GmbH übernommen. Dazu soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung keine Kosten.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ für das in der Anlage 3 kenntlich gemachte Gebiet förmlich eingeleitet werden. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau im Bereich von Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr.
Zu den wesentlichen Zielen des Bauleitplanverfahrens zählen:

- die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Wohngebietes Hirtenhausiedlung im Stadtbezirk Kochstedt mit der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen und
- die Bereitstellung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm	Frank Hoffmann	Angelika Storz
Vorsitzender des Stadtrates	1. Stellvertreter	2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung:

Mit dieser Vorlage soll nach Prüfung des Antrages (Anlage 2) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ für das in der Anlage 3 kenntlich gemachte Gebiet förmlich eingeleitet werden. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau, im Wesentlichen im Bereich von Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr.

Zu den wesentlichen Zielen des Bauleitplanverfahrens zählen:

- die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Wohngebietes Hirtenhausiedlung in der Ortschaft Kochstedt mit der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen und
- die Bereitstellung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung.

Dieser Vorlage liegen folgende bereits gefasste Beschlüsse und Maßnahmen zu Grunde:
- Beschluss der Stadt Dessau über den Flächennutzungsplan zur Darstellung einer Wohnbaufläche vom 17. Februar 2003
- Beschluss BV/309/2016/III-61 des Ortschaftsrates vom 04. Oktober 2016 und der Ausschüsse für Bauwesen, Verkehr und Umwelt sowie Wirtschaft und Stadtentwicklung vom 25. Oktober zur Entwicklung Siedlungsgebiet Hirtenhau in der Ortschaft Kochstedt.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt:

Für die Wohnsiedlung Hirtenhau in der Ortschaft Kochstedt wurde in den 1990er Jahren die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 betrieben. Entsprechend des dazu erreichten Arbeits- und Verfahrensstandes erfolgten die Erschließung und die Bebauung mit Wohnhäusern, überwiegend im Eigenheimbereich. Die Entwicklung ist nicht abgeschlossen worden. Es besteht ein städtebaulicher Ordnungsbedarf und das Erfordernis für eine gesicherte Erschließung

Im Juni 2015 wendete sich der Geschäftsführer der KONCEPT GmbH aus Meerane an die Stadtverwaltung und stellte sich als Projektentwickler vor, der für die PROJECTA Grundstücksverwertung GmbH aus Passau (Investor), welche durch einen Forderungskauf in die Verfügung der betroffenen Grundstücke gekommen ist, beauftragt wurde. Mit ihm wurden die oben genannten Rahmbedingungen einer möglichen Zusammenarbeit besprochen.

In den darauffolgenden Monaten wurden durch die KONCEPT GmbH technische Planungen zur Regenwasserableitung in Auftrag gegeben. Es gab diverse Abstimmungen zur Grundstücksverfügbarkeit und einer möglichen Bebauungskonzeption. Abweichend von der bisherigen Zielstellung der Bereitstellung und Erschließung von Bauflächen für Hausgruppen beabsichtigt der Antragsteller die Entwicklung von bis zu 65 Grundstücksparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Diese Maßnahmen dienen im Wesentlichen der nach dem Leitbild gebotenen Einbeziehung der Stadt- und Ortsteile als wichtige Wohn- und Lebensstandorte in die Gesamtentwicklung von Dessau-Roßlau. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen im Bereich der Eigentumsbildung unterstützt werden. Gemäß der Studie „Zukunft Wohnen in Dessau-Roßlau“ bietet der hochwassersichere Bezirk Kochstedt Entwicklungspotential für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Erläuterung der Beschlusspunkte:

Beschlusspunkt 1 bestimmt die Annahme des Antrages der PROJECTA Grundstücksverwertung GmbH auf Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Annahme ist vor dem Hintergrund der Vereinbarkeit des Anliegens mit den Zielen der Stadtentwicklung und insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeiten für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der nicht zum Abschluss gebrachten Maßnahmen in der Hirtenhausiedlung gerechtfertigt.

Beschlusspunkt 2 bestimmt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er umfasst die nach gegenwärtigem Kenntnisstand zur Durchführung der Gesamtmaßnahme erforderlichen Flächen. Eine Übersicht zur Lage ist in der Anlage 3 zu dieser Beschlussvorlage enthalten.

Beschlusspunkt 3 bestimmt den Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Kosten für die städtebaulichen Leistungen. Rechtsgrundlage ist § 11 BauGB.

Weiterer Verfahrensablauf:

Nächster Schritt ist die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt und im Internet.

Anschließend soll der städtebauliche Vertrag endverhandelt und abgeschlossen werden. Danach obliegt es dem Antragsteller, die zur Durchführung der frühzeitigen Bürger-, Behörden- und TÖB-Beteiligung erforderlichen Unterlagen beizubringen und mit der Stadt abzustimmen.

Anlage 2 Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“

Anlage 3 Geltungsbereichsabgrenzung Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“