2017-05-09

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/096/2017/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	02.05.2017				
Ortschaftsrat Kleinkühnau	öffentlich	18.05.2017				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	23.05.2017				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	06.06.2017				
Stadtrat	öffentlich	21.06.2017				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" - 1. Änderung und Ergänzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch/Aufstellungsbeschluss und Billigung des Planentwurfes zur Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ wird stattgegeben. Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ wird für das in der Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet beschlossen.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) unter Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert und ergänzt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Ziel der Planänderung und –ergänzung ist die Anpassung der Festsetzung zur Traufhöhe und die Aufnahme der maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen. Damit soll dem Zeitgeist und den individuellen Wünschen Bauwilliger nach modernen Hausformen Rechnung getragen werden.

4. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ und die dazugehörige Begründung werden in der Beschlussvorlage beigefügten Fassung vom 15.03.2017 (Anlagen 4 und 5) gebilligt.
5. Die öffentliche Auslegung des in der Anlage 4 beigefügten Entwurfs der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ und die dazugehörige Begründung (Anlage 5) wird beschlossen.
6. Der Absicht der Verwaltung, Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 Abs. 3 BauGB zuzulassen, wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB, §§ 3 und 4 BauGB i.V. m. § 13 BauGB § 11 Abs.1 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Abwägungs- und Satzungsbeschluss B-Plan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ BV/019/2013/VI-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		**Ziel-Nummer**
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[ ]	
Kultur, Freizeit und Sport	[ ]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[X]	S01, S04; S05
Handel und Versorgung	[ ]	
Landschaft und Umwelt	[ ]	
Soziales Miteinander	[ ]	

Vorlage nicht leitbildrelevant	[ ]

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Planungskosten für das vereinfachte Verfahren der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 “Große Lobenbreite“ werden von der Fa. Diringer & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH als Vorhabenträger übernommen. Die Kostenübernahme wird geregelt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB.

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

Zusammenfassung/Fazit:

Der Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ ist am 27.04.2013 in Kraft getreten. Mit der beabsichtigten 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Große Lobenbreite“ verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau das Ziel, bauwilligen Bürgern dem Zeitgeist entsprechend die Errichtung moderner Hausformen (Stadtvillen) zu ermöglichen.

Die Traufhöhe kann nach Änderung der Festsetzungen 7 Meter betragen (vorher 4,80 Meter), die Festsetzung der Firsthöhe mit 10 Metern bleibt gleich. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass nunmehr nur noch 2 Vollgeschosse zulässig sind (bisher ohne Regelung). Dies lässt nun zweigeschossige Bauten mit flachem Dach zu.

Da die Grundzüge der Planung von der Planänderung und –ergänzung nicht berührt werden, führt die Stadt ein vereinfachtes Verfahren durch.

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 das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ für das in der Anlage 3 kenntlich gemachte Gebiet förmlich eingeleitet werden. Grundlage ist die zustimmende Annahme des Antrages der Fa. Diringer & Scheidel vom (Anlage 2) auf Planänderung. Zudem soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfs (Anlage 4) und der beigefügten Begründung (Anlage 5) herbeigeführt werden.

Vorausgehende Beschlüsse sind nicht gefasst worden.

Gegenstand der Planänderung ist die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen von derzeit 4,80 m. Sie soll auf 7,00 m erhöht werden. Gegenstand der Planergänzung ist die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei. Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht betroffen.

Mit der beabsichtigten 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau das Ziel, bauwilligen Bürgern dem Zeitgeist entsprechend die Errichtung moderner Hausformen (Stadtvillen) in zweigeschossiger Weise zu ermöglichen. Zugleich sollen die zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen von maximal 10 m unverändert bleiben. Damit bewegen sich die beabsichtigten Änderungen und Ergänzungen im Rahmen des bisherigen Festsetzungszusammenhanges und der das Plangebiet begrenzenden Bebauung der Ortslage von Kleinkühnau.

Da die Grundzüge der Planung von der Planänderung und –ergänzung nicht berührt werden, führt die Stadt ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durch.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

Die Bauleitplanung dient der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau im Bereich des Handlungsfeldes Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr. Die Einbeziehung der Stadt- und Ortsteile als wichtige Wohn- und Lebensstandorte in die Gesamtentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau und die Entwicklung zeitgemäßer und angemessener Wohnformen im Eigenheimbereich für unterschiedliche Nutzergruppen sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützt werden.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Beschlusspunkt 1 bestimmt die Annahme des Antrages der Fa. Diringer & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH auf Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Annahme ist vor dem Hintergrund der Vereinbarkeit des Anliegens mit den Zielen der Stadtentwicklung gerechtfertigt. Der Aufstellungsbeschluss ist deshalb begründet.

Beschlusspunkt 2 ermächtigt den Oberbürgermeister zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Antragsteller zur Übernahme der Planungskosten.

Beschlusspunkt 3 bestimmt das anzuwendende Planverfahren nach BauGB. Da durch die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen. In diesem Fall besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 13 BauGB gestattet zudem Vereinfachungen in Bezug auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Davon macht die Stadt Dessau-Roßlau Gebrauch und führt sogleich die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB durch.

Die Beschlusspunkte 4 und 5 bestimmen folgerichtig die Billigung der in den Anlagen 4 und 5 beigefügten Entwürfe der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes und der dazugehörenden Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Beschlusspunkt 6 nimmt Bezug auf eine Sonderregelung des BauGB für die Zulassung von Vorhaben in den Fällen des § 13 BauGB. Danach ist es grundsätzlich möglich, bereits vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Vorgriff auf den Bebauungsplan ein Vorhaben zuzulassen. Dafür muss erkennbar sein, dass nach Abschluss der Beteiligung keine Einwände vorgetragen worden sind. Zudem müssen die Bauherren schriftlich die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anerkennen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Weiterer Verfahrensverlauf

Nächster Schritt ist die Bekanntmachung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses im Amtsblatt und im Internet. Die Öffentlichkeit und die von der Änderung und Ergänzung berührten Träger öffentlicher Belange werden am Planverfahren beteiligt. Die eingehenden Stellungnahmen werden von der Verwaltung geprüft. Danach wird ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und dem Stadtrat zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Anlage 2 Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Große Lobenbreite“

Anlage 3 Geltungsbereichsabgrenzung der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“

Anlage 4 Planentwurf der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“

Anlage 5 Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“