

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/311/2017/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	22.08.2017				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	23.08.2017				
Ortschaftsrat Kochstedt	öffentlich	05.09.2017				

Titel:

Hirtenhausiedlung / Bau eines Regenrückhaltebeckens

Beschlussvorschlag:

Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Bau eines Regenrückhaltebeckens für die Regenwasserbeseitigung der Hirtenhausiedlung und zur Sicherung der Erschließung der künftigen Baugrundstücke innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ wird unter der Bedingung stattgegeben, dass

1. der Antragsteller mit der Stadt und den Stadtwerken Dessau zu diesem Zweck einen Erschließungsvertrag schließt und
2. die Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt zur Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre vom Bodenordnungsverfahren Mosigkau erteilt wird.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 35 Abs.1 Nr. 3 BauGB § 4 Abs. 6 Hauptsatzung
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/309/2016/III-61 zur Entwicklung Siedlungsgebiet Hirtenhau in der Ortschaft Kochstedt Aufstellungsbeschluss B-Plan 224 (BV/498/2016/III-61) vom 01.02.2017
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input checked="" type="checkbox"/>	K03
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S01;S02;S04;S05
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	L01
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M02

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Umsetzung des Beschlusses ist an die Bedingung geknüpft, dass zwischen Stadt und Antragsteller, ebenso wie zwischen der DVV und dem Antragsteller ein Erschließungsvertrag zur Sicherstellung der Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließung der neuen künftigen Baugrundstücke im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ geschlossen wird.

Im Hinblick auf die Zielstellung, das Regenrückhaltebecken in die Trägerschaft der DESWA zu überführen, bestehen für die Stadt weder Verkehrssicherungs- noch Unterhaltungspflichten.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Bau eines Regenrückhaltebeckens für die Regenwasserbeseitigung der Hirtenhausiedlung und zur Sicherung der Erschließung der künftigen Baugrundstücke innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ stattgegeben werden. Öffentliche Belange des Natur- und Umweltschutzes und der Landwirtschaft stehen der Erteilung der Baugenehmigung nicht entgegen.

Da das Regenrückhaltebecken den o.a. Zielen und Zwecken als öffentliche Einrichtung der Abwasserbeseitigung in der Trägerschaft der DVV Stadtwerke (DESWA) dienen soll, ist der Abschluss eines entsprechenden Erschließungsvertrages zwischen dem Antragsteller, der Stadt und den Stadtwerken DVV eine Bedingung zum Vollzug der Baugenehmigung.

Eine weitere Bedingung ergibt sich aus der Lage des Vorhabens im Geltungsbereich des Bodenordnungsverfahrens Mosigkau und einer damit verbundenen Veränderungssperre. Die Zustimmung des dafür zuständigen Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt ist beantragt.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung:

Die KONCEPT GmbH hat für die PROJECTA Grundstücksverwertung GmbH einen Bauantrag zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Kochstedt am 27.06.2017 gestellt. Der Vorgang ist im Bauordnungsamt unter dem Aktenzeichen B/0559/17/512 registriert. Der Bauantrag ist der Beschlussvorlage beigelegt (Anlage 2).

Das Regenrückhaltebecken soll der Abführung des in der Hirtenhausiedlung anfallenden Regenwassers dienen. Die PROJECTA Grundstücksverwertung GmbH plant zudem, die noch nicht bebauten Flächen in der Hirtenhausiedlung zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Auch dafür stellt der Bau des Beckens eine unabdingbare Voraussetzung dar.

Für die Baurechtschaffung auf den noch unbebauten Flächen westlich der Wilhelm-Busch-Straße hat der Stadtrat am 01. Februar 2017 den Beschluss (BV/498/2016/III-61) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 gefasst. Für das Bauleitplanverfahren ist die frühzeitige Beteiligung der TÖB's sowie Bürgerinnen und Bürger durchgeführt worden. Die Absichten zum Bau des Beckens waren Gegenstand der Beteiligung. Die Erstellung des für die Auslegung erforderlichen Planentwurfs steht vor dem Abschluss. Hinweise und Anregungen zum Bau des Beckens haben das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt ALFF Anhalt, der Unterhaltungsverband Taube und die untere Wasserbehörde gegeben.

Für die Übernahme des Beckens als künftige öffentliche Anlage der Abwasserbeseitigung in die Trägerschaft der DESWA ist für den Bau des Beckens der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Antragsteller, der Stadt und der DVV Stadtwerke eine zwingende Voraussetzung.

Die geschätzten Gesamtkosten von 280 TEUR brutto beinhalten neben dem Bau des Beckens auch den Entlastungskanal. Der wird aber zu 100 % vom Antragsteller (Bauherr) finanziert. Für die beabsichtigte Kostenteilung stehen also nur der Ableitungskanal und das Rückhaltebecken in Höhe von ca. 192 TEUR brutto im Raum. Bezug nehmend auf die am 25. Oktober 2016 im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt behandelte BV/309/2016/III-61 soll die Aufteilung der Kosten entsprechend einem Flächenanteilsmodell erfolgen. Danach soll der Antragsteller 27 % der Kosten für den Bau des Ableitungskanals und des Rückhaltebeckens tragen, die DVV Stadtwerke bzw. die DESWA 73 %.

Die vertragliche Vereinbarung ist ebenso eine Voraussetzung für die Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 224.

Mit dieser Vorlage soll deshalb in einem ersten Schritt zur Projektumsetzung dem in der Anlage 2 enthaltenen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung bedingt stattgegeben werden.

Da das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB errichtet werden soll, entscheidet lt. § 4 Absatz 6 der Hauptsatzung der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt abschließend über die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich.

Erläuterung des Beschlusspunktes:

Der Beschluss bestimmt die bedingte Zustimmung zum Bauantrag. Bei Übernahme des Beckens in die Trägerschaft der DESWA gehört das Vorhaben zu den nach § 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB privilegiert zulässigen Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung. Eine weitere Zulassungsvoraussetzung ist die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen. Das ist der Fall.

Für das Vorhaben wurde von der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis und Einleitgenehmigung erteilt. Ebenso stehen nach Prüfung eingereicherter Unterlagen zum Artenschutz und zur Eingriffsregelung (Anlage 3) Belange des Naturschutzes dem Vorhaben nicht entgegen.

Für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen liegt die Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten ALFF Anhalt vor (Anlage 4).

Da das Vorhaben im Geltungsbereich des Bodenordnungsverfahrens Mosigkau liegt, ist zudem die Erteilung einer Ausnahme von der dort anhängigen Veränderungssperre erforderlich. Der Antrag ist beim zuständigen ALFF Anhalt gestellt.

Als Teil der Erschließungsanlage für die Hirtenhausiedlung und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 224 steht der Vollzug der Baugenehmigung wie o.a. unter der aufschiebenden Bedingung einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Antragsteller (Bauherr), der Stadt und der DVV Stadtwerke zur Durchführung des Vorhabens. Die Vertragsverhandlungen stehen vor dem Abschluss. Eine Grundlage ist die BV/309/2016/III-61 zur Entwicklung Siedlungsgebiet Hirtenhau in der Ortschaft Kochstedt vom Oktober 2016.

Die Entscheidung über den Bauantrag für das Regenrückhaltebecken ist sachlich und zeitlich notwendig. Mit Einreichung des Bauantrages ist das Bauordnungsamt an die gesetzlich gegebene Bearbeitungsfrist von drei Monaten gebunden. Die Aufnahme der im Beschluss genannten aufschiebenden Bedingungen in den Genehmigungsbescheid stellt daher eine mögliche und vorzuziehende Lösung dar, die dem städtischen Interesse an einem städtebaulich vernünftigen und alsbaldigen Abschluss der Hirtenhausiedlung Rechnung trägt.

Anlage 2	Bauantrag mit weiteren Anlagen
<i>Anlage 2.1</i>	<i>Anschreiben zum Bauantrag</i>
<i>Anlage 2.2</i>	<i>Antrag auf Baugenehmigung</i>
<i>Anlage 2.3</i>	<i>Vollmacht</i>
<i>Anlage 2.4</i>	<i>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</i>
Anlage 3	Artenschutzrechtliche Einschätzung und Eingriffsregelung
Anlage 4	Stellungnahme des ALFF Anhalt