

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/147/2006/VI-61</b>
Einreicher:	Stadtplanungsamt Herr Schmidt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	10.05.2006				
Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt	öffentlich	30.05.2006				
Stadtrat	öffentlich	14.06.2006				

### Mitzeichnung:

Dienststelle (Org.-Dezimale)	36	51	53	60	61	63	66	83	
Datum	21.04.06	19.04.06	26.04.06	24.04.06	11.04.06	25.04.06	27.04.06	27.04.07	
Unterschrift (Kurzzeichen)	Liegt vor								

### Titel:

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 "Neuenhofenweg"

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Dessau beschließt auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i. V. mit § 233 Baugesetzbuch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 "Neuenhofenweg" in Dessau - Alten mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und den textlichen Festsetzungen, Teil B in der Fassung vom 16.02.2006 als Satzung. Die ihm beigefügte Begründung in der Fassung vom 16.02.2006 wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan auszufertigen und öffentlich bekannt zu machen. Die Satzung ist dann der Kommunalaufsicht und der Baugenehmigungsbehörde mitzuteilen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung
-------------------------	--------------------------------------

	vom 27. August 1997 (BGBl. 2141, 1998 I, S. 137) und § 233 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 2414), geänd. durch Art. 2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes v. 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie § 85 Abs. 3 Satz 2 des Artikels 1 des dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (GVBl. LSA Nr. 67/2005)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
Stellvertreter

Semper  
Stellvertreter

## Anlage 1:

Der Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 17 "Neuenhofenweg" stellt den einzigen wohnungsbau- und vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Stadtteil Dessau - Alten dar. Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 "Neuenhofenweg" ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 07.04.1993.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche "Neuenhofenweg" ist eine Arrondierungsfläche des Stadtteils Alten zwischen dem städtischen Klinikum im Süden und der Bebauung der Lindenstraße im Norden. Vor Beginn der Planung war die einst landwirtschaftlich genutzte Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Da die Entwicklung eines nahezu 12 ha großen Wohngebietes weder als privilegiertes Vorhaben noch als sonstiges Vorhaben zugelassen werden konnte, wurde ein Vorhaben – und Erschließungsplan zur Koordinierung der von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange aufgestellt. Vorhabenträger ist die Fa. Diring & Scheidel.

Durch die Arrondierung des Ortsteils Alten soll die vorhandene soziale und technische Infrastruktur stadtteilübergreifend gesichert und entwickelt werden (Kindertageseinrichtungen, Grund- und Sekundarschule, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, städtisches Klinikum und weitere medizinische Einrichtungen) sowie die Bereitstellung arbeitsplatznaher Bauflächen für Wohnungen in vielfältigen Eigentumsformen erfolgen.

Dadurch wird insbesondere dem raumordnerischen Grundsatz, dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen und dem Ziel der Kommune, die Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung zu gewährleisten, gefolgt. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Entwicklung der Baugebiete – Gewerbegebiet Mitte, Gewerbegebiet West, Gewerbegebiet Flugplatz und Klinikum wird mit der Arrondierung im Stadtteil Alten auf eine funktional sinnvolle Zuordnung zu diesen Arbeitsstätten hingewirkt.

Bereits Anfang der neunziger Jahre gab es Überlegungen auf der Fläche des Plangebietes ein "Stadtgebietszentrum" und eine verdichtete Wohnbebauung zu realisieren. Diese Überlegungen wurden in modifizierter Form zunächst auch vom Vorhaben- und Erschließungsträger weiterverfolgt. Nachdem in der Vergangenheit ein Nahversorgungszentrum in unmittelbarer Nähe im Bereich „Zoberberg“ entstanden ist, und jenseits der Köthener Straße auch großflächiger Einzelhandel realisiert wurde, sind in der vorliegenden Planung weder ein Versorgungszentrum noch besondere Handelsflächen vorgesehen. Eine Ladennutzung zur Versorgung des Gebietes wäre entsprechend der Gebietsausweisung WA jedoch jederzeit möglich, wird jedoch auf zwei zentrale Baufelder im Bereich der Sauerbruchstraße beschränkt um eine optimale Anbindung zu gewährleisten und Konflikte bezüglich Stellplätzen und angrenzender Wohnbebauung weitgehend zu vermeiden.

Ziel der Stadt Dessau und des Vorhabenträgers ist es, die planungsrechtliche Grundlage für kostengünstige und familiengerechte Bau- und Wohnformen zu schaffen. Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht wurde der Bereich der geplanten Geschosswohnungsbebauung auf die Randbereiche der zentralen Erschließungsstraße begrenzt. Ebenso entfällt im Teilbereich II eine ursprünglich geplante Seniorenwohnanlage.

Das Plangebiet soll überwiegend mit einer kostengünstigen und flächensparenden

Ein- und Zweifamilienhausbebauung realisiert werden, wobei der Teilbereich II weitgehend einer lockeren Einfamilienhausbebauung vorbehalten ist. Die Mehrfamilienhausbebauung entlang der Sauerbruchstraße ist wie in der ursprünglichen Planung als 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Der Rest des Plangebietes einschließlich des II. Teilbereiches ist als max. 2-geschossige Bebauung vorgesehen.

Die Ausweisung des Wohngebietes in Verbindung mit der geplanten Straßenbahntrasse entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 heißt es unter § 2.5 „die Siedlungsentwicklung ist durch Ausrichtung auf ein integriertes Verkehrssystem ... zu steuern.“ Unter § 3.1.2, 5.Abs. heißt es weiter „Um den Suburbanisierungsprozess in den Verdichtungsräumen in räumlich geordnete ... Bahnen zu lenken und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist die Wohnbautätigkeit auf Siedlungsschwerpunkte an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren.“

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im August 1993 und der Bürgerbeteiligung im September 1994 ist nach Beschluss des Stadtrates vom 05.04.1995 mit der Entwurfsfassung des VE - Planes Nr. 17 vom 30.01.1995 die Offenlage vom 02.05.1995 bis 02.06.1995 durchgeführt worden.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.1996 geprüft.

Der geänderte und vom Ausschuss für Wirtschaft, Planung und Bau am 07.06.2000 gebilligte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 "Neuenhofenweg" in der Fassung vom 18.04.2000 hat in der Zeit vom 07.08.2000 bis 23.08.2000 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange zu diesem Entwurf beteiligt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden schwerpunktmäßig Fragen zur Berücksichtigung der Planfeststellung zur Straßenbahnerweiterung West und zum Planfeststellungsverfahren "Vorflutentwässerungskomplex Dessau-Alten, Bereich Schleusenbreitengraben", zur Festsetzung eines zweiten öffentlichen Spielplatzes und zur künftigen Geländegestaltung, zur Größe und Eignung von öffentlichen Spielbereichen und zur künftigen Höhe von Einfriedungen gestellt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden vom Stadtrat am 23.05.2001 abgewogen. Das Ergebnis der Prüfung ist zur Einarbeitung in den Vorhaben – und Erschließungsplan bestimmt worden.

Am 23.02.2002 billigte der Ausschuss für Wirtschaft, Planung und Bau die einfache Änderung des Entwurfs des Vorhaben – und Erschließungsplans Nr. 17. Ausschlaggebend waren neben dem Abwägungsergebnis die vom Vorhabenträger beantragte Reduzierung der Wohneinheiten im Teilbereich I des Plangebietes, daraus bedingte Änderungen bei der Erschließung und die Vergrößerung des 2. öffentlichen Spielplatzes.

Dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange Anfang zum Jahreswechsel 2005/2006 beteiligt. Bürger waren von der einfachen Änderung des Planes nicht betroffen. Das Ergebnis der Prüfung der erhaltenen Stellungnahmen ist zur

Einarbeitung in die vorliegende Satzungsfassung des Vorhaben – und Erschließungsplans bestimmt worden.

Die Durchführung des Vorhaben - und Erschließungsplanes wird durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dessau gewährleistet.

Der Beschluss über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist erforderlich, um ihn auszufertigen und öffentlich bekannt machen zu können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist danach in Kraft getreten. Er gewährleistet dann auch die Rechtssicherheit für die bereits erteilten Baugenehmigungen.

## **Anlage 2:**

**für die Dienstberatung des Oberbürgermeisters, die Fraktionen im Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt und den Stadtratsvorsitzenden**

VE - Plan Nr. 17 "Neuenhofenweg" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und den textlichen Festsetzungen, Teil B und Begründung in der Fassung vom 16.02.2006

**für jede Stadträtin und jeden Stadtrat**

Begründung zum VE - Plan Nr. 17 "Neuenhofenweg" mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.02.2006