

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/201/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	21.07.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.08.2008				
Stadtrat	öffentlich	10.09.2008				

Titel:

Wiederaufnahme des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 196 (ehem. Nr. 23) "An der Kreisstraße" im Ortsteil Meinsdorf

Beschlussvorschlag:

1. Das seit dem Jahr 2001 ruhende Planverfahren wird auf Antrag der HETA Haus Bauregie GmbH wieder aufgenommen.
2. Der Plangeltungsbereich wird von vormals 6,37 ha auf 1,87 ha reduziert. Das bisherige Planungsziel zur Größe des geplanten Wohngebietes wird dahingehend geändert, dass eine Wohnbebauung nur noch straßenbegleitend zur Kreisstraße als städtebauliche Ergänzung zu der auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden Wohnbebauung ermöglicht werden soll. Die hinteren Flächen sollen landwirtschaftliche Nutzflächen bleiben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der HETA Haus Bauregie GmbH einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der anfallenden Planungs- und Erschließungskosten abzuschließen.
4. Der Beschluss über die Wiederaufnahme des Planverfahrens und die Reduzierung des Geltungsbereiches ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 und 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	Ortsüblich

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung sowie deren Umsetzung keine Kosten. Die Kosten für Planung und Erschließung trägt der Vorhabenträger HETA Haus Bauregie GmbH.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

1. Erläuterungen zum Verfahren

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 196 (ehemals Nr. 23) „An der Kreisstraße“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 12.07.2000 begonnen. Die Bürger- und Behördenbeteiligung wurde Anfang 2001 durchgeführt. Der letzte Planstand datiert vom Mai 2001. Planungsträger war seinerzeit die Stadt Roßlau.

Das Planverfahren wurde durch die Stadt nicht mehr weitergeführt, da der damalige Erschließungsträger nicht mehr an der Erschließung interessiert war und kein Erschließungsvertrag zwischen ihm und der Stadt zu Stande kam.

Sämtliche Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange sind auf Grund des Zeitraumes, der seit der Beteiligung vergangen ist, sowie des zwischenzeitlichen Aussetzens der Planungstätigkeit gegenwärtig ohne rechtlichen Belang.

Der neue Eigentümer der Flächen im Plangebiet, die HETA Haus Bauregie GmbH, stellte mit Schreiben vom 16.05.2008 den Antrag auf Wiederaufnahme des Planverfahrens.

Die finanziellen Aufwendungen für Planung und Durchführung werden von der HETA Haus Bauregie GmbH übernommen.

Daher soll mit einem, die zeitgemäßen Rahmenbedingungen berücksichtigenden neuen Planentwurf mit anschließender Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung das Planverfahren auf aktueller Rechtsgrundlage zu Ende geführt werden.

1. Städtebauliche Begründung

Der Geltungsbereich der beabsichtigten Planung befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Meinsdorf und grenzt im Westen an die Kreisstraße, welche auf der gegenüberliegenden Seite mit überwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern in Form straßenbegleitender traufständiger Doppelhäuser bebaut ist. Auch südwestlich grenzt bestehende Wohnbebauung an den Bereich an. Hier handelt es sich um eingeschossige Eigenheimbebauung aus den 1970er bis 80er Jahren. Diese Wohnsiedlung steht derzeit relativ isoliert der gewachsenen dörflichen Ortslage gegenüber.

Im Osten grenzt der Planbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich angrenzend befindet sich ein bestehendes Wohngrundstück.

Die beabsichtigte Neubebauung parallel zur Kreisstraße führt zu einer städtebaulich wünschenswerten Ortsabrundung. Sie trägt außerdem dazu bei, die bestehende südlich angrenzende Wohnsiedlung und das einzelne Wohngrundstück nördlich des Geltungsbereiches miteinander und mit der übrigen Ortslage räumlich zu verbinden.

Die bauliche Ergänzung im in Rede stehenden Bereich würde das Ortsbild aufwerten und die Geschlossenheit des innerörtlichen Straßenraumes unterstreichen.

Da der Plangeltungsbereich im Vergleich zum Planentwurf von 2001 erheblich reduziert werden soll, bleiben der Großteil der landwirtschaftlichen Flächen und damit das Landschaftsbild im Übergangsbereich zwischen Ortslage im Westen und Waldgebiet im Osten weitestgehend erhalten.

Auch der bestehende öffentliche Weg vorbei am Naturdenkmal „Teufelsstein“ bleibt in seiner ursprünglichen Form bestehen.

Hinsichtlich der technischen Erschließung hat die reduzierte Planvariante den Vorteil, dass keine neuen internen Erschließungsanlagen im Plangebiet erforderlich werden, da eine Bebauung ausschließlich entlang der Kreisstraße zugelassen werden soll und somit von hier aus direkte Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse realisiert werden können.

Begünstigend für eine Planung zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich der von der DESWA für das Jahr 2009 vorgesehene Kanalbau in der Kreisstraße dar. Somit kann die Abwasserentsorgung für das Plangebiet gewährleistet werden. Die neuen Wohngrundstücke können im Zuge der Beitragsermittlungen bereits mit berücksichtigt werden.

Die aktuell zur Beplanung als Wohngebiet vorgesehene Fläche entspricht den Darstellungen des seit 2002 wirksamen Flächennutzungsplans von Roßlau, in dem der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Nachfolgend eine tabellarische Zusammenfassung der gegenüber dem Planstand 05/2001 geänderten Planungsziele und Rahmenbedingungen:

B-Plan Entwurf 05/2001	Beabsichtigte Planung 2008
- Geltungsbereichsgröße 6,37 ha (s. Anlage)	- Geltungsbereichsgröße 1,87 ha (s. Anlage – Wohnbebauung nur noch entlang der Kreisstraße)
- Allgemeine Wohngebiete auf 4,58 ha	- Allgemeines Wohngebiet auf rd. 0,6 ha
- interne und externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	- nur interne naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen
- GRZ 0,4	- GRZ 0,3 (aufgelockerte Baustrukturen)
- keine gesicherte Abwassererschließung	- Kanalbau in der Kreisstraße erfolgt 2008
- keine Anbindungsmöglichkeit von Einzelgrundstücken an Kreisstraße zulässig	- Grundstückszufahrten auf Grund Zeilenbebauung unproblematisch
- Inanspruchnahme von Privatgärten als Baugrundstücke	- keine Inanspruchnahme von Privatgärten
- beitragsfähige Erschließungsaufwendungen im Straßenbau	- keine beitragsfähigen Erschließungsaufwendungen im Straßenbau

2. Begründung aus Sicht der Stadtentwicklung

Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Roßlau aus dem Jahre 2006 wurde der Wohnungsbestand und der bestehende Leerstand auch für den Ortsteil Meinsdorf erfasst.

Es zeigte sich – und das trifft auch für die aktuelle Situation im Jahr 2008 zu -, dass Meinsdorf ein in sich stabiler Stadtteil ohne negative Auffälligkeiten hinsichtlich Sanierungsrückstand bzw. Leerstand ist.

Wie in Tab. 3.16 auf Seite 64 des Stadtentwicklungskonzeptes dargelegt, betrug 2005 der Leerstand in Meinsdorf ca. 3%.

Entsprechend dem inzwischen auf die Gesamtstadt Dessau-Roßlau bezogenen städtebaulichen Leitbild der Stadtentwicklung wird Meinsdorf als vorgelagerter Siedlungskern mit dörflichem Charakter eingestuft.

Auf Grund der in den vergangenen Jahren erfolgten Maßnahmen und Investitionen im Bereich der Infrastruktur, genannt seien hier insbesondere die Ganztagschule und die integrative Kindertagesstätte „Buratino“, bietet Meinsdorf sehr gute Wohn- und Lebensbedingungen gerade auch für Familien mit Kindern.

Im Sinne auch einer zukünftigen Auslastung dieser Einrichtungen ist es angemessen und der Gesamtentwicklung zweckdienlich, in begrenztem Umfang an städtebaulich integrierten

Standorten durchaus noch Erweiterungsflächen für die Errichtung von Wohnhäusern anzubieten.

Damit wird der vorliegende Bebauungsplan „An der Kreisstraße“, der eine Baufläche für ca. 7 neue Einfamilienwohnhäuser beinhaltet, den allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen durchaus gerecht.

3. Bedarfs- und Nachfragesituation

Für den Ortsteil Meinsdorf hat es in den letzten Jahren immer wieder Nachfragen nach möglichen Wohnbaustandorten gegeben. Eine zahlenmäßige Erfassung der diesbezüglichen Anfragen von Bauwilligen ist nicht erfolgt.

Jedoch konnte die Stadt selbst schon über einen längeren Zeitraum keine Flächen mehr in Meinsdorf zur Verfügung stellen. Die beiden Bebauungsplangebiete „Europadorf“ und „Schlagbreite“ waren längst vollständig bebaut. Auch die vereinzelt vorhandenen privaten Baulücken innerhalb der bestehenden Ortslage wurden inzwischen nahezu vollständig mit Wohnhäusern geschlossen.

Insofern wird seitens der Verwaltung durchaus ein Nachfragepotential nach Wohnbaugrundstücken in Meinsdorf gesehen.

Als Anlage 4 ist dieser Begründung die Einschätzung des Flächeneigentümers HETA-Haus Bauregie GmbH beigefügt.

- Anlage_2: Antrag des Vorhabenträgers vom 16.05.08
- Anlage_3: Lageplan mit bisherigem und neuem Geltungsbereich
- Anlage_4: Städtebauliches Konzept
- Anlage_5: Schreiben der HETA-Haus Bauregie GmbH zu Vermarktungschancen vom 29.05.08