

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/267/2025/I-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	14.10.2025				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	06.11.2025				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	12.11.2025				
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	öffentlich	13.11.2025				
Ausschuss für Bürgeranliegen, öffentliche Sicherheit und Umwelt	öffentlich	18.11.2025				
Stadtrat	öffentlich	10.12.2025				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 234 „Wohnbebauung an der Finanzrat-Albert-Straße“ – Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

1. Dem in der **Anlage 2** zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 „Wohnbebauung an der Finanzrat-Albert-Straße“ wird stattgegeben.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 „Wohnbebauung an der Finanzrat-Albert-Straße“ wird für das in der **Anlage 3** zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Antragstellerin einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 „Wohnbebauung an der Finanzrat-Albert-Straße“ ist ortsüblich bekannt zu machen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorzubereiten und ihre Durchführung fristgerecht ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 BauGB, § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐	
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S 01, S 04, S 05
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☒	M 02

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	☐
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	☐	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	☐	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	☒
----------------------------------	-------------------------------------

Relevanz für die BUGA

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist BUGA-relevant	☐	
Abstimmung mit Dezernat 1 erfolgt	☐	

Vorlage ist nicht BUGA relevant	☒
---------------------------------	-------------------------------------

Fördermittel

Bedeutung		Bemerkung
Prüfung ist erfolgt	☐	

Prüfung ist nicht erfolgt	☐
---------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten. Die mit der Planung verbundenen Kosten werden von der Vorhabenträgerin, REAL Bau Dessau GmbH, getragen. Dazu soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 "Wohnbebauung an der Finanzrat-Albert-Straße" für das in der **Anlage 3** kenntlich gemachte Gebiet förmlich eingeleitet werden. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes bestehen darin, westlich der Finanzrat-Albert-Straße im Stadtteil Roßlau auf einer gegenwärtig als Wald genutzten Fläche Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern zu etablieren. Angestrebt wird die Plangebietsentwicklung mit ca. 5 Bauplätzen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Roßlau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Fläche für Wald dargestellt. Die Wohnbauflächendarstellung entspricht in etwa der zukünftigen beabsichtigten Grundstücksbebauung, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan für den Stadtteil Roßlau gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.

Begründung: siehe **Anlage 1**

Dr. Robert Reck
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vor (siehe **Anlage 2**). Dessen Ziel und Zweck bestehen darin, westlich der Finanzrat-Albert-Straße im Stadtteil Roßlau auf einer gegenwärtig als Wald genutzten Fläche Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und Grundstücksgrößen zwischen 850 m² und 1.250 m² zu etablieren. Angestrebt wird die Plangebietsentwicklung mit ca. 5 Bauplätzen. Mit dieser Vorlage soll der Beschluss zur Unterstützung des Antrages herbeigeführt werden.

Für die Entscheidung zur Annahme des Antrages ist nach den kommunalverfassungsrechtlichen Vorschriften (§ 45 KVG LSA) der Stadtrat zuständig.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Finanzrat-Albert-Straße im Stadtteil Roßlau. Es umfasst die Flurstücke 102/42 und 102/58, Flur 16, Gemarkung Roßlau (siehe **Anlage 3**), die sich im Eigentum der Antragstellerin befinden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Roßlau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Fläche für Wald dargestellt. Die Wohnbauflächendarstellung entspricht in etwa der zukünftigen beabsichtigten Grundstücksbebauung, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan für den Stadtteil Roßlau gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

Das angestrebte Planverfahren ist Ergebnis erfolgter Abstimmungen mit der Stadtverwaltung. Mit diesem besteht einerseits die Möglichkeit in einem begrenzten Umfang die Wohnnutzung entlang der Finanzrat-Albert-Straße zu ergänzen und das hierzu benötigte Baurecht zu schaffen. Andererseits besteht die Chance über Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen, die im Plangebiet bestehenden Verhältnisse naturschutzrechtlich adäquat zu erfassen und zu bewerten.

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.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Beschlusspunkt 1 bestimmt die Annahme des Antrages der REAL Bau Dessau GmbH auf Aufstellung des Bebauungsplanes.

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.

Beschlusspunkt 4 bestimmt die Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt auf der Grundlage des § 2 Absatz 1 BauGB.

Beschlusspunkt 5 ermächtigt die Verwaltung, die Erstellung von Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorzubereiten und mittels dieser Unterlagen die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ist fristgerecht und ortsüblich bekannt zu machen.

Weiterer Verfahrensablauf

Der nächste 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. 234 "Wohnbebauung an der Finanzrat-Albert-Straße"

Anlage 3 Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 234 "Wohnbebauung an der Wilhelm-Busch-Straße"

Anlage 4 Vorhabensbeschreibung