

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/178/2026/I-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	11.08.2026	ungeändert beschlossen	
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	25.08.2026	Ja 3 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0 ungeändert beschlossen	
Beirat für Stadtgestaltung	10.09.2026	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0 Kenntnis genommen	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	01.10.2026	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0 ungeändert beschlossen	
Stadtrat	14.10.2026	Ja 37 Nein 00 Enthaltung 02 Befangen 0 ungeändert beschlossen	

Titel:

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 „Neuenhofenweg“
Beschluss über die Anwendung des Bau-Turbo nach § 246 e Baugesetzbuch

Beschluss:

1. Dem Konzept der geänderten Wohnbebauung entlang der Sauerbruchstraße wird zugestimmt (**Anlagen 4a und 4b**).
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Durchführungsvertrag (**Anlage 6**) mit dem Vorhabenträger zu verhandeln.
3. Der Abweichung von den Festsetzungen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zwischen Sauerbruchstraße und Hahnemannstraße und der daran anliegenden Stellplätze (siehe **Anlage 5**) wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Keine Veröffentlichung

Relevanz mit Leitbild

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

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 für die Stadt keine Kosten. Die mit der Planung und Umsetzung verbundenen Kosten werden von der Vorhabenträgerin, Diringer & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH, getragen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) abgeschlossen (**Anlage 6**).

Zusammenfassung/Fazit:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 „Neuenhofenweg“ (Kurz V+E-Plan 17) wurde, mit Ausnahme der geplanten Mehrfamilienhäuser und des Spielplatzes, vollständig umgesetzt. Aufgrund der mangelnden Nachfrage nach Geschosswohnungen können seit Jahren die Mehrfamilienhausgrundstücke nicht vermarktet/ bebaut werden. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern wiederum wird nachgefragt. Dem steht der V+E-Plan 17 grundsätzlich nicht entgegen. Allerdings schränkt die bestehende Verkehrsflächenfestsetzung die Nutzbarkeit ein. An ihr soll zugunsten einer größeren Zahl an Wohnbaugrundstücken und zur Minimierung von Erschließungsaufwand und späteren Unterhaltskosten nicht festgehalten werden.

Begründung: siehe **Anlage 1**

Dr. Robert Reck
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1: Sachverhaltsbeschreibung

Der Verwaltung liegt der Antrag auf Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 17 „Neuenhofenweg“ vor (siehe **Anlage 2**). Ziel der Antragstellung ist, auf der Fläche westlich der Sauerbruchstraße Einfamilienhausgrundstücke statt des gegenwärtig festgesetzten, mehrgeschossigen Wohnungsbaus zu entwickeln. Anstelle von zwei Mehrfamilienhäusern werden ca. 8 Bauplätze für Einfamilienhäuser geplant.

Mit dieser Vorlage soll anstelle der beantragten zeitaufwändigen Änderung des V+E-Plans der Zustimmungsbeschluss zum Vorhaben unter Nutzung des Bau-Turbo nach § 246e BauGB herbeigeführt werden.

Für die Entscheidung zur Annahme und Umwidmung des Antrages zugunsten der Antragstellerin ist nach § 246e BauGB i. V. m. der Leitlinie der Stadt zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – Bau-Turbo – der Stadtrat zuständig (BV/033/2026/I-61 vom 22. April 2026).

Das Abweichungsgebiet befindet sich westlich der Sauerbruchstraße. Es umfasst das Flurstück 2114, Flur 2, Gemarkung Alten (siehe **Anlage 3**), das sich im Eigentum der Antragstellerin befindet. Betroffen ist weiterhin der daran anschließende Teil des Flurstücks 2555. Dieses ist nach plangemäßer Herstellung als Straßenverkehrsfläche mit straßenbegleitenden Stellplätzen und Baumreihe in die Rechtsträgerschaft der Stadt (Tiefbauamt) übertragen worden.

Verbunden mit der Abweichung wird die Herstellung des im V+E-Plan 17 festgesetzten Kinderspielplatzes auf dem Flurstück 2531 über den Durchführungsvertrag eindeutig geregelt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau ist der Vorhabenstandort als Wohnbaufläche dargestellt.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

Die angestrebte Abweichung von den Festsetzungen des V+E-Plans 17 ist Ergebnis erfolgter Abstimmungen mit der Stadtverwaltung. Damit besteht die Möglichkeit, im begrenzten Umfang nicht marktfähige Grundstücke einer nachgefragten Wohnbaunutzung zuzuführen und die Errichtung einer nicht erforderlichen Erschließungsstraße einschließlich deren Unterhalt einzusparen.

Tiefbauliche und verkehrliche Belange (Erschließung/Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs) sowie naturschutzrechtliche und soziale Belange (Erhalt der Baumreihe/ Errichtung Kinderspielplatz) wurden im Voraus geprüft. Die Ergebnisse spiegeln sich im Durchführungsvertrag.

Diese Maßnahmen dienen im Wesentlichen der nach dem Leitbild gebotenen Einbeziehung der Stadt- und Ortsteile als wichtige Wohn- und Lebensstandorte in die Gesamtentwicklung der Stadt. Mit der Abweichung vom V+E-Plan 17 soll die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für Nutzergruppen im Bereich der

Eigentumsbildung unterstützt werden.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Beschlusspunkt 1 bestimmt die Annahme des Antrages der Diringer & Scheidel GmbH auf Änderung des Bebauungsplans.

Beschlusspunkt 2 bestimmt den Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Kosten für die städtebaulichen Leistungen sowie deren bauliche Umsetzung. Rechtsgrundlage ist § 11 BauGB.

Beschlusspunkt 3 ermöglicht der Gemeinde, anstelle des beantragten Planänderungsverfahrens und unter Anwendung des Bau-Turbo nach § 246e BauGB vom bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan abzuweichen – hier insbesondere von der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Zahl der öffentlichen Stellplätze in der Sauerbruchstraße.

Weiterer Verfahrensablauf

Der als **Anlage 6** beigefügte städtebauliche Vertrag ist mit dem Vorhabenträger zu verhandeln und abzuschließen.

Anschließend stellt die Antragstellerin gemäß der diesem Beschluss beigefügten Planungsunterlagen einen entsprechenden Bauantrag. Für die Errichtung des Spielplatzes erfolgen die Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Referat für Stadtgrün.

Anlage 2 Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung des vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 17 „Neuenhofenweg“

Anlage 3 Übersichtsplan

Anlage 4a Lageplan zur Erschließung und Entwicklung von 8 Wohnbaugrundstücken im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 17

Anlage 4b Regelquerschnitt zur Erschließung und Entwicklung von acht Wohnbaugrundstücken im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 17

Anlage 5 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 „Neuenhofenweg“ –Satzungsplan, in Kraft getreten am 24. Juni 2006

Anlage 6 Entwurf zum Durchführungsvertrag – Erschließung und Entwicklung von 8 Wohnbaugrundstücken im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 *

* Dem Vertragsentwurf sind nur die Anlagen beigefügt, die nicht bereits Gegenstand der Beschlussvorlage sind.

