

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/057/2009/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	16.03.2009				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	26.03.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	31.03.2009				
Stadtrat	öffentlich	22.04.2009				

Titel:

Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 200 (ehemals Nr. 27) "An der Birkenallee" im Stadtteil Roßlau

Beschlussvorschlag:

1. Für den seit 2005 in der Fassung der 1. Änderung rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200 „An der Birkenallee“ (ehemals Nr. 27 der Stadt Roßlau) wird auf Antrag der Echterhoff Projektentwicklung GmbH & Co. KG (Vorhabenträger) das Verfahren zur 2. Änderung eingeleitet.
2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst ca. 2,4 ha des insgesamt 3,3 ha großen Plangebietes. Das bisherige Planungsziel zur Schaffung von Wohnbauflächen soll dem Grunde nach beibehalten, jedoch die Lage und Größe der Baufelder erheblich verändert werden. Das bisher großflächige Baufeld an der Nordwestecke des Geltungsbereiches wird durch mehrere kleinere für Einfamilienhausbebauung geeignete Baufelder ersetzt. Entlang der Birkenallee wird auf eine Baufeldausweisung zugunsten von Grünflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet. Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden insgesamt erheblich reduziert.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der im Zuge der 2. Änderung anfallenden Planungs- und Erschließungskosten abzuschließen.
4. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 „An der Birkenallee“ 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:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Finanzbedarf/Finanzierung:

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

Zusammenfassung/ Fazit:

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:

Für den o. g. Bebauungsplan Nr. 200 (ehemals Nr. 27) soll ein Verfahren zur 2. Planänderung eingeleitet werden.

Veranlasst wird das Änderungsverfahren durch einen entsprechenden Antrag des Vorhabenträgers. Grund dafür ist die wegen zurückgehender Nachfrage nach Wohnbauflächen nur schleppend voran gehende Vermarktung der Flächen im Plangebiet. Mit einigen Änderungen hinsichtlich der Lage und Zuordnung der Baufelder sowie der Schaffung/Erhaltung zusätzlicher Grünflächen im Plangebiet erhofft sich der Vorhabenträger eine Attraktivierung der Flächen und damit eine verbesserte Vermarktbarkeit.

Ein objektives Planerfordernis für die 2. Änderung besteht in der Anpassung der Planfestsetzungen an die aktuellen stadtentwicklungspolitischen und demografischen Rahmenbedingungen.

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist es, die Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Garnison in Roßlau städtebaulich sinnvoll zu vervollständigen und abzuschließen. Die Plangebiete „Am Alten Marstall“ und „Am Heidepark“ sind nahezu vollständig bebaut. Mit dem Bebauungsplan „Bräsener Weg“ werden abschließend die letzten Wohnbauflächen am östlichen Stadtrand entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet.

Für das wesentlich stadtnäher gelegene Plangebiet „An der Birkenallee“ besteht aus städtebaulicher Sicht das Erfordernis der Vervollständigung der Wohnbebauung entsprechend einer vorgegebenen räumlichen Ordnung.

Die 2. Planänderung soll nur einen Teil des Geltungsbereiches betreffen. Der südliche Teil des Plangebietes, in dem der fertig gestellte und seit Jahren in Nutzung befindliche mehrgeschossige Wohnungsbau steht, soll von der Planänderung ausgenommen bleiben. Die Größe des bisherigen Plangeltungsbereiches beträgt 3,3 ha. Die Größe des Bereiches der 2. Änderung umfasst 2,4 ha.

Mit der beabsichtigten Rücknahme der zulässigen Bauflächen im Bereich der 2. Änderung und damit der Anzahl der möglichen Wohnhäuser wird den aktuellen rückläufigen Bevölkerungszahlen und dem Ziel der Stärkung der innerstädtischen Bereiche und der Reduzierung von Siedlungsaktivitäten in den Randbereichen entsprochen.

Gegenüber der bisher geltenden Planfassung sind nachfolgend aufgeführte Planungsinhalte in im Rahmen der 2. Änderung beabsichtigt:

Bisherige Planinhalte im Bereich der 2. Änderung	Geplante Inhalte der 2. Planänderung
- Gesamtfläche der Baufelder: 10.600 m ²	- Gesamtfläche der Baufelder: 6.900 m ²
- interne und externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich	- nur interne naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen; Ausgleich innerhalb des Plangebietes möglich
- Grundflächenzahl: 0,4 bis 0,5	- Grundflächenzahl: im gesamten Plangebiet 0,4
- Erschließung über Planstraßen A,B und C	- Reduzierung der Verkehrsflächen durch Wegfall der Planstraße B
- Waldumwandlung erforderlich mit externer Ersatzaufforstung	- Waldumwandlung bleibt von der Planänderung unberührt
- gestalterische Festsetzungen zu Dachgestaltung, Einfriedungen, Oberflächengestaltung und Grünordnung	- gestalterische Festsetzungen sollen von der Planänderung unberührt erhalten bleiben

(Anmerkung:

Die gestalterischen Festsetzungen sollen abweichend zur Antragstellung des Vorhabenträgers nicht Gegenstand der 2. Änderung sein, da sie wesentlich für die städtebauliche und siedlungsräumliche Qualität der Wohnsiedlungen im Bereich der ehemaligen Garnison sind. Es wurden in allen bisher erstellten Bauleitplänen im betreffenden Bereich Gestaltvorgaben mittels örtlicher Bauvorschriften gemacht, an die sich alle Bauherren, die in der Vergangenheit dort gebaut haben, auch halten mussten. Es ist deshalb auch im Sinne von Gleichbehandlung und Vertrauensschutz der Bürger nicht angezeigt, in diesem Plangebiet nachträglich auf die städtebaulich begründeten

Gestaltungsfestsetzungen zu verzichten.

Ergänzend sei angemerkt, dass im ursprünglichen B-Plan bereits alle symmetrisch geneigten Dächer zulässig sind, also Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer. Im Bereich der 1. Planänderung sind Flachdächer zulässig.)

Die finanziellen Aufwendungen für Planung und Durchführung werden vom Vorhaben- und Erschließungsträger, der Echterhoff Projektentwicklung GmbH & Co. KG, übernommen. Dieser war bereits Vertragspartner der Stadt Roßlau im Zuge der Planaufstellung sowie der 1. Änderung.

Die bisherigen vertraglichen Vereinbarungen zur Durchführung des Verfahrens sowie zur Verwirklichung des Planes sind den aktuellen Erfordernissen und den beabsichtigten Inhalten der 2. Planänderung anzupassen.

Die vorgesehene Planänderung, welche nicht die Art der baulichen Nutzung betrifft, entspricht den Darstellungen des seit 2002 wirksamen Flächennutzungsplans für Roßlau, in dem der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Anlagen:

- Antrag des Vorhabenträgers
- Lageplan mit bisherigem und neuem Geltungsbereich
- Städtebauliches Konzept zur 2. Änderung