2010-09-08

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/IV/066/2010/VI-61**
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	02.08.2010	
Ortschaftsrat Kleinkühnau	öffentlich	19.08.2010	
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	23.09.2010	

Titel:

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite"

Information:

Bereits im Jahre 1993 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Vorhaben- und Erschließungsplan „Große Lobenbreite“ mit der Begründung dringend notwendigen Wohnbedarfs gefasst. Vorhabenträger war damals die ITB Bau GmbH.

Am 15.10.1993 wurde die Vorhabenträgerschaft von der Fa. Diringer & Scheidel übernommen, nachdem die Stadt das weitere Planungsinteresse zugesichert hatte.

Ein Rahmenplan sah für die Flächen ca. 335 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 390 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vor.

Nach Aufgabe des ursprünglichen VE-Plans hat die Stadt am 22.04.1998 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite" gefasst.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB äußerte das Regierungspräsidium Dessau (RP) im April 1999 Einwände aus raumordnerischer Sicht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Dessau und vertrat die Auffassung, dass ein exakter Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich sei. Anlass dazu gaben die Bevölkerungsprognosen des statistischen Landesamtes für die Stadt Dessau.

Das Jahr 2000 war auch Ausgangspunkt, mit der Initiative Stadtumbau und dem Stadtentwicklungskonzept auf den demographischen Wandel planerisch und umsetzungsorientiert zu reagieren.

Durch das ehemalige Regierungspräsidium wurde festgestellt, dass die planerische Ausweisung von ca. 19 ha Wohnbaufläche, wie sie im B-Plan „Große Lobenbreite“ vorgesehen war, eine zu den Grundsätzen des Stadtentwicklungskonzeptes im Widerspruch stehende extensive Außenentwicklung zur Folge hätte.

Um den zu diesem Zeitpunkt ebenfalls in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan genehmigungsfähig gestalten zu können, wurde das Plangebiet der „Großen Lobenbreite“ erheblich reduziert.

Der nun vorliegende Vorentwurf umfasst die Flächen, die im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen enthalten sind (13,8 ha).

Der Vorhabenträger strebt nun die zeitnahe Fortführung der Bauleitplanung an, um für die noch im Flächennutzungsplan verbliebenen Bauflächen verbindliches Baurecht erhalten zu können.

Auf Grund der seit den oben dargelegten Planungsschritten vergangenen langen Zeitspanne und der Veränderung der demografischen und stadtentwicklungs-politischen Rahmenbedingungen wird wie bei einer Neuaufstellung die laut Baugesetzbuch vorgeschriebene zweistufige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erforderlich.

Der erste Schritt ist die anhand vorliegenden Vorentwurfs beabsichtigte Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Sie umfasst die öffentliche Unterrichtung über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung und die Anhörung der Öffentlichkeit. Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dient wie die Öffentlichkeitsbeteiligung der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials. Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen deshalb nicht.

Der vorliegende Vorentwurf ist entstanden im Ergebnis eines Vorabstimmungsprozesses. Da eine Bauleitplanung immer vollzugsorientiert aufzustellen ist, wurden im Rahmen der Abstimmungen auch die Belange der Erschließung mit dem Tiefbauamt geprüft. Gleichermaßen wurden auch die aktuellen Entwicklungen aus der Erstellung der Dorfentwicklungsplanung für den OT Kleinkühnau berücksichtigt.

Der Straßenanschluss des Wohngebietes wird abschließend über den Knoten am östlichen Ortseingang von Kleinkühnau an die Kühnauer Straße erfolgen. Die Realisierung des Baugebietes ist jedoch in zwei Bauabschnitten geplant. Der westliche erste Bauabschnitt, in dem ca. 50 Einfamilienhäuser entstehen sollen, wird übergangsweise von der Elsnigker Straße aus erschlossen werden. Der abschließende Ausbau der Wohngebietserschließung ist erst im Zuge des zweiten östlichen Bauabschnitts, in dem ca. 110 Wohnhäuser entstehen können, vorgesehen.

Die bestehenden Rahmenbedingungen für eine Gebietserschließung und die grundsätzliche technische Realisierbarkeit der vorgesehenen baulichen Entwicklung wurde im Rahmen eines im Auftrag des Vorhabenträgers erstellten Erschließungskonzeptes überprüft (Erschließungs- und Entwässerungskonzeption vom Ing.büro Bertz , 2009).

Anlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 125 „Große Lobenbreite“ i. d. F. vom 30.06.2010

Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Große Lobenbreite“ i. d. F. vom 30.06.2010

Für den Einreicher:

Beigeordneter

zur Kenntnis genommen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Schönemann
Vorsitzender des Ausschusses

Anlage: