

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/111/2011/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	18.04.2011				
Ortschaftsrat Waldersee	öffentlich	26.04.2011				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	05.05.2011				
Stadtrat	öffentlich	25.05.2011				

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59
"Freizeitcamp am Luisium"

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ wird stattgegeben.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ wird für das in Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Freizeitcamps als kombiniertes Übernachtungsangebot (Zelte und feste Unterkünfte), vorrangig für Radtouristen. Eine denkmalpflegerisch abgestimmte und umweltverträgliche Einordnung dieses Vorhabens in unmittelbarer Nähe zum Luisium als Bestandteil des zum UNESCO-Welterbe zählenden Dessau-Wörlitzer-Gartenreichs in der Ortschaft Dessau-Waldersee soll gewährleistet werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem in der Anlage 4 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planungskonzept die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen.
5. Der Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ ist mit dem

Hinweis bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 12 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Stellungnahme der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz vom 17.01.2011 Stellungnahme Landesdenkmalamt vom 01.12.2010
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Maßnahmen der Stadt zur Erarbeitung und Umsetzung der Planung bzw. Kosten, die infolge der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes auf die Stadt zukommen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sämtliche im Zusammenhang mit der Erarbeitung und der Umsetzung dieses B-Planes anfallenden Maßnahmen und Kosten werden durch den Antragsteller übernommen. Dies wird entsprechend vertraglich abgesichert.

Der Stadt entstehen durch die Beschlussfassung keine Kosten.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ herbei geführt werden.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Freizeitcamps mit festen Unterkünften für Radfahrer sowie einem zugeordneten Zeltplatz. Es sollen 8 Bikerboxen (feste Unterkünfte von ca. 40m² Grundfläche einschließlich Freisitz) errichtet werden. Auf dem Zeltplatz ist ein Betriebsgebäude zur Unterbringung der Rezeption, der Sanitäranlagen, von Koch- und Spülgelegenheiten und evtl. für eine Betriebswohnung vorgesehen.

Der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens und weitere Informationen zum Plangebiet, zu Planungsanlass und -erfordernis, zu den Zielen und Zwecken der Planung, zur Durchführung des Verfahrens sowie zu den Planinhalten sind den Anlagen zu diesem Beschluss zu entnehmen.

Die Fläche liegt derzeit brach und ist dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zuordenbar. Das beantragte Vorhaben stellt kein nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben dar. Als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann es auch nicht zugelassen werden. Öffentliche Belange werden durch das Vorhaben beeinträchtigt. Eine Zulässigkeit des Vorhabens kann demzufolge nur mittels einer Bauleitplanung begründet werden. Anlässlich der Spezifik des Vorhabens wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als zweckmäßig erachtet.

Dieses Planungsinstrument bietet den Vorteil, die Interessen des Vorhabenträgers und die komplexen Standortanforderungen des denkmalgeschützten und zum UNESCO – Welterbe zählenden Dessau-Wörlitzer Gartenreichs mit einem deutlichen Vorhabenbezug aufeinander abstimmen zu können. Denn aktuell entspricht das Vorhaben nicht den angestrebten Zielen, das heißt, den denkmalfachlichen Aussagen im Denkmalrahmenplan für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich. Dieser sieht vor, das Plangebiet und dessen Umgebung in eine landwirtschaftliche Nutzung zu überführen.

Abstimmungen mit der Kulturstiftung Dessau Wörlitz zeigen aber auch, dass es aus heutiger Sicht durchaus angemessen ist, die geplante Nutzung eines Freizeitcamps am Luisium umzusetzen, vorausgesetzt, dass ein hoher Maßstab an die Gestaltqualität angelegt wird. Dies bezieht sich insbesondere auf die Kubatur und die äußere Form der geplanten acht Unterkünfte sowie der übrigen festen Gebäude. Ein besonderes Augenmerk muss dabei auch auf die Oberflächenbefestigung der Wege und die Art der Bepflanzung gelegt werden (Kulturstiftung Dessau Wörlitz, Schreiben vom 17. Januar 2011).

Besondere vorhabenkonkrete Anforderungen treffen auch auf die Nähe zu den Hochwasserschutzanlagen und die damit verbundenen Freihalteflächen vor dem Deich und die naturschutzrechtlichen Anforderungen des Biosphärenreservates Mittlere Elbe zu.

Die für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geltenden Voraussetzungen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben durchführen zu können, sind nach Prüfung durch die Verwaltung gegeben.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der an den Parkplatz des Luisiums angrenzenden Fläche im Plangebiet. Er betreibt bereits im Ortsteil eine Ferienwohnung und weiß um den bestehenden Bedarf und die Nachfrage nach preiswerten Unterkünften, speziell für Radtouristen.

Unterstützt durch die IHK wurde für das Vorhaben eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt, die ergab, dass das Vorhaben in der Größenordnung, wie im Konzept dargestellt, tragfähig sein kann.

Das Vorhaben ist konform zum Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau und danach mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar. Zu den Zielen gehört insbesondere, dass das breit gefächerte Tourismusangebot der Stadt bedarfsgerecht erhalten und entwickelt und in Dessau-Roßlau als Knotenpunkt internationaler Radwanderwege die radtouristische Infrastruktur weiter ausgebaut werden soll.

Der Radtourismus stellt für die Stadt Dessau-Roßlau ein bedeutendes Segment im Rahmen der bestehenden und weiter zu entwickelnden touristischen Strukturen und Angebote dar. Mehrere regionale, nationale und auch internationale Radwege queren unser Stadtgebiet. Gerade im Dessau-Wörlitzer Gartenreich gibt es eine Vielzahl attraktiver Radwegeverbindungen. Immer mehr Besucher wollen diese einzigartige Landschaft mit dem Rad erkunden. Die Nachfrage nach radfahrerfreundlichen Unterkünften ist deshalb sehr hoch und die bestehenden Beherbergungsbetriebe sind gut ausgelastet.

Mit der Einrichtung eines Freizeitcamps für Radtouristen kann demzufolge einem wachsenden Nachfragebedarf nach weiteren Übernachtungsmöglichkeiten entsprochen werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Außenbereich und der v. g. komplexen Standortanforderungen gibt es für die Begründung der Zulässigkeit des „Freizeitcamps am Luisium“ keine Alternative zu einem bauplanungsrechtlichen Verfahren. Die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist angesichts rechtlicher Vorgaben ebenfalls alternativlos.

- | | |
|----------|---|
| Anlage 2 | Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens |
| Anlage 3 | Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes |
| Anlage 4 | Vorhaben- und Erschließungsplan/Planungskonzeption |