

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/322/2011/VI-61</b>
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	19.09.2011				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	06.10.2011				
Stadtrat	öffentlich	26.10.2011				

### **Titel:**

Beschluss über den Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 108 "Am Elbpavillon" für den Teilbereich A mit dem Titel: Änderungsplan Nr. 108 A "Am Elbpavillon"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Aufstellung eines geänderten Bebauungsplanes „Am Elbpavillon“ wird stattgegeben.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Elbpavillon“ durch die Aufstellung des Änderungsplanes Nr. 108 A „Am Elbpavillon“.
3. Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha des ca. 13,1 ha großen Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Elbpavillon“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Anlagen des Hochwasserschutzdeiches („Kornhausdeich“),
- im Osten durch die Georgenallee,
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke Am Beckerbruch 50 bis 62 sowie der Flurstücke 1898, 1923 und 1922 der Flur 2, Gemarkung Ziebigk (alle gelegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 157 „An der Kornhausstraße“) und
- im Südwesten durch die Kornhausstraße.

Die zeichnerische Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes ist als Anlage 3 beigelegt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem als Anlage 4 beigelegten Informationsblatt zum Planungskonzept die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen.
5. Städtebauliches Ziel des Verfahrens, welches als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll, ist die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften an die veränderte Nachfragesituation im Bereich des kleinteiligen Wohnungsbaus unter Berücksichtigung der erhöhten städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen auf Grund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Anlagen des Gartenreichs Dessau-Wörlitz und der bestehenden Sicht- und Wegebeziehungen zum denkmalgeschützten Elbpavillon. Dazu gehört auch die Anpassung der Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen an die tatsächlich realisierte Ausführung im Plangebiet.
6. Der Beschluss über die Aufstellung des Änderungsplanes Nr. 108 A „Am Elbpavillon“ sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 2 Abs.1, 12, 13a BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt

### **Finanzbedarf/Finanzierung:**

Maßnahmen der Stadt zur Erarbeitung und Umsetzung der Planung bzw. Kosten, die infolge der Aufstellung des Änderungsplanes auf die Stadt zukommen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sämtliche im Zusammenhang mit der Erarbeitung und der Umsetzung dieses Planes anfallenden Maßnahmen und Kosten werden durch den Vorhabenträger REAL Bau Dessau GmbH übernommen. Im Falle der Einleitung des Verfahrens wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Kostentragung abgeschlossen.

Der Stadt entstehen durch die Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss keine Kosten.

### **Zusammenfassung/ Fazit:**

Für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Elbpavillon“ soll auf Antrag der REAL BAU Dessau GmbH ein Änderungsplan aufgestellt werden. Ziel der Änderungsplanung ist die Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeiten durch Überarbeitung der bauleitplanerischen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-

schriften. Seitens der Stadtverwaltung wird die Änderungsplanung befürwortet, da sie Möglichkeiten eröffnet, unter Berücksichtigung der aktuellen demografischen und stadtplanerischen Entwicklungen die Bebauung des Gebietes fortzuführen und zum Abschluss zu bringen und damit den städtebaulichen Missstand der seit langem leer stehenden Bauflächen zu beseitigen.

**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:

Die Stadt Dessau hat bereits im Jahre 1992 den Bebauungsplan Nr. 108 „Am Elbpavillon“ zur Rechtskraft geführt. Mit dieser Planung sollten im Ortsteil Ziebigk in bester Lage Wohnhäuser in gehobener städtebaulicher und gestalterischer Qualität ermöglicht werden. Dazu wurden im Ergebnis eines vorab durchgeführten Architektenwettbewerbs sehr detaillierte Vorgaben zur Erschließung, zur Baukörper- und Grundstücksgestaltung festgeschrieben.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung machten sich Änderungen an den Planfestsetzungen erforderlich, so dass ein Planänderungsverfahren eingeleitet wurde. Die Erschließung und auch die bisher errichteten Wohnhäuser wurden gemäß § 33 BauGB (Zulassung von Vorhaben während der Planaufstellung) auf Grund des vorliegenden Planänderungsentwurfs von 1994 genehmigt und realisiert.

Das Planänderungsverfahren konnte nicht zu Ende geführt werden, insbesondere auf Grund zwischenzeitlich in Kraft getretener wasserrechtlicher Restriktionen für die in deichnähe befindlichen Grundstücke.

Inzwischen sind auf Grund der langen Zeitabläufe bezogen auf den Planstand der 1. Änderung keine Genehmigungen nach § 33 BauGB mehr möglich. Genehmigungen auf Grund des rechtskräftigen Planes von 1992 können ebenfalls nicht erteilt werden, da dieser in seinen Festsetzungen der realisierten Erschließungssituation vor Ort nicht entspricht. Lediglich 20 der bisher bestehenden 87 Baugrundstücke im Änderungsgebiet sind bebaut, das sind weniger als 25 %.

Anfang dieses Jahres gab es im Hinblick auf die privaten Grundstücksflächen im Plangebiet einen Eigentümerwechsel. Der neue Eigentümer, die REAL BAU Dessau GmbH, verfolgt mit der von ihm angestrebten Planänderung das Ziel, diese Flächen durch Änderungen an den bisherigen planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben (örtliche Bauvorschriften) nun einer Vermarktung zuzuführen und damit die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zum Abschluss zu bringen.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sollen dafür aufgegriffen und behutsam weiterentwickelt werden. Eine Erhöhung der im Baugebiet möglichen Wohneinheiten soll damit nicht verfolgt werden; im Gegenteil beabsichtigt die REAL BAU Dessau GmbH durch entsprechend abgestimmte städtebauliche Regelungen die Anzahl der Wohneinheiten den demografischen Entwicklungen anzupassen.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens ist auch aus Sicht der Stadt wünschenswert, da hiermit die Möglichkeit geschaffen wird, die Planfestsetzungen sowohl mit den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Anforderungen als auch mit den Gegebenheiten vor Ort wieder in Übereinstimmung zu bringen.

Die Weiterentwicklung des Gebietes entspricht den Zielstellungen des Leitbildes für die Stadt Dessau-Roßlau, welches im Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr u. a. die Zielstellung formuliert, sich aufbauend auf dem baulichen und kulturellen Erbe der Stadt für eine qualitativ hochwertige Baukultur nicht nur im Bereich von Sanierungen sondern auch bei Neubauten einzusetzen. In diesen

Kontext fügt sich die beabsichtigte Weiterentwicklung des Gebietes „Am Elbpavillon“ als qualitativ hochwertiger Wohnstandort ein.

Zu berücksichtigen ist aber auch die im Handlungsfeld Landschaft und Umwelt formulierte Zielstellung, dass die Freiraumplanung zentraler Bestandteil der Stadtentwicklungsprozesse in der „grünen Stadt“ Dessau-Roßlau sein soll und innerstädtische Freiräume an die Auenbereiche von Elbe und Mulde angebunden und so Bindeglieder zwischen den Ortsteilen und ihrer landschaftlichen Umgebung werden sollen. Wichtiger Aspekt bei der Änderungsplanung wird daher auch die Schaffung bzw. der dauerhafte Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der Übergänge zwischen den Wohnbauflächen und den sich östlich und nördlich anschließenden Landschaftsbereichen sein. Dazu kommt die Sicherung der Wegeverbindungen innerhalb und zu den Grünbereichen, die wichtiger Bestandteil eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes sind und wesentliche Bedeutung für die Naherholung der Bürger besitzen.

Auch mit den Inhalten von Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept geht die beabsichtigte Änderungsplanung konform. Im wirksamen FNP Dessau ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche mit umgrenzenden Grünbereichen dargestellt. Im Rahmen der Untersuchungen zum Stadtentwicklungskonzept wurde der Stadtteil Ziebigk als stabiler Wohnstandort mit nur geringer Leerstandsquote charakterisiert. Die nun beabsichtigte Weiterentwicklung des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen demografischen und stadtplanerischen Entwicklungen. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten wird sich im Zuge der geänderten Festsetzungen reduzieren. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, die Bebauung des Gebietes fortzuführen und zum Abschluss zu bringen und damit den städtebaulichen Missstand der seit langem leer stehenden Bauflächen zu beseitigen.

Der neue Eigentümer, die REAL BAU Dessau GmbH, hat sich in ihrem Antrag auf Aufstellung des Änderungsplanes bereit und in der Lage erklärt, sämtliche im Zusammenhang mit dem Planverfahren entstehende Kosten zu tragen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dessau-Roßlau abgesichert.

**Anlage 2:** Antrag auf Aufstellung eines Änderungsplanes

**Anlage 3:** Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 108 A „Am Elbpavillon“

**Anlage 4:** Informationsblatt zum Planungskonzept