

Vorlage

| | |
|------------------|--|
| Drucksachen-Nr.: | DR/BV/112/2012/VI-61 |
| Einreicher: | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege |

| Beratungsfolge | Status | Termin | Für | Gegen | Enthaltung | Bestätigung |
|--|------------------|------------|-----|-------|------------|-------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | nicht öffentlich | 23.04.2012 | | | | |
| Ortschaftsrat Waldersee | öffentlich | 24.04.2012 | | | | |
| Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt | öffentlich | 10.05.2012 | | | | |
| Stadtrat | öffentlich | 06.06.2012 | | | | |

Titel:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium,, Billigung Durchführungsvertrag, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 "Freizeitcamp am Luisium" wird gebilligt. Dem Vertragsabschluss wird zugestimmt.
2. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2011 und der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es im Abwägungsvorschlag (Anlage 3) angegeben ist.
3. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 6 der Gemeindeordnung GO LSA in den jeweils geltenden Fassungen beschließt der Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der beiliegenden Fassung vom 30.03.2012 als Satzung.
4. Die beiliegende Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 wird gebilligt.
5. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

| | |
|-------------------------|---|
| Gesetzliche Grundlagen: | § 1 Abs. 7 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB § 10 BauGB § 12 BauGB § 6 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt GO LSA |
|-------------------------|---|

| | |
|---|---|
| Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse: | <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 "Freizeitcamp am Luisium" (DR/BV/111/2011/VI-61) im Stadtrat am 25.05.2011 - Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss (DR/BV/409/2011/VI-61) im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 12.01.2012 |
| Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen: | |
| Hinweise zur Veröffentlichung: | |

Relevanz mit Leitbild

| | |
|---|-------------------------------------|
| Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kultur, Freizeit und Sport | <input type="checkbox"/> |
| Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr | <input type="checkbox"/> |
| Handel und Versorgung | <input type="checkbox"/> |
| Landschaft und Umwelt | <input type="checkbox"/> |
| Soziales Miteinander | <input type="checkbox"/> |
| Vorlage nicht leitbildrelevant | <input type="checkbox"/> |

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung keine Kosten. Die mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Stadt entstehen keine weiteren Kosten, da vorhabenbedingte infrastrukturelle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Durchführungsvertrages dem Vorhabenträger, der Ferienhaus Dessau GbR, übertragen werden.

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:

Mit dieser Vorlage soll die Billigung des Durchführungsvertrages, die Bewertung der zum Vorhaben eingegangenen Stellungnahmen und der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ mit seiner Begründung für dessen Inkrafttreten herbeigeführt werden.

Der Vorhabenträger, die Ferienhaus Dessau GbR, beabsichtigt die Errichtung eines Freizeitcamps, bestehend aus einem kombinierten Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten (Zeltplatz und Bungalows).

Das betreffende Grundstück, welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, liegt südlich des Landschaftsparks Luisium innerhalb des zum Welterbe der UNESCO gehörenden Gartenreiches Dessau-Wörlitz und wird nördlich und südlich von Kleingartenanlagen begrenzt. Die Fläche wurde bis vor einigen Jahren für einen gewerblichen Gärtnereibetrieb genutzt, inzwischen ist sie brach gefallen.

Die Lage des Flurstücks im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch machte zur Erreichung der Zulässigkeit des Vorhabens ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Im Rahmen dieses Verfahrens war es auch möglich, die gehobenen Standortanforderungen auf Grund der Lage innerhalb des zum UNESCO-Welterbe gehörenden Dessau-Wörlitzer Gartenreichs sowie in unmittelbarer Nachbarschaft des Landschaftsparks Luisium und des Hochwasserschutzdeiches bestmöglich zu berücksichtigen.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte nach einer entsprechenden Antragstellung durch den Vorhabenträger. Wegen der Spezifik des Vorhabens wurde das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zweckmäßig erachtet. Die mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Planungskosten sowie die Kosten der Durchführung des Vorhabens werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Der Abschluss eines Durchführungsvertrages zum geplanten Vorhaben ist zwingende Voraussetzung für das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ferner ist der Abschluss für eine mögliche Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich, sofern eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes angestrebt wird bzw. erteilt werden soll. Vor Vertragsabschluss soll die Billigung und Zustimmung des Stadtrates eingeholt werden.

Der Durchführungsvertrag regelt ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere die inhaltlichen und zeitlichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Die Einzelheiten sind dem Vertragstext des Durchführungsvertrags (siehe Anlage 2) zu entnehmen.

Nachdem der Stadtrat am 25.05.2011 den Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ gefasst hatte, wurde anhand des bereits vorliegenden Planungskonzeptes für das Freizeitcamp die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden geprüft, bewertet und für die Planungsphase Entwurf aufgegriffen und weitestgehend berücksichtigt.

Mit Beschluss vom 12.01.2012 hat der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf zu beteiligen.

Die Durchführung dieses Verfahrensschrittes ist eine zwingende Voraussetzung für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

So enthält die als Anlage 3 beigefügte Tabelle mit den Abwägungsvorschlägen auch die Übersicht der beteiligten Behörden sowie alle eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken zum Planentwurf.

Besonderes Gewicht haben die denkmalfachlichen und die naturschutzfachlichen Stellungnahmen, da der Standort des Vorhabens sich in der Denkmallandschaft Gartenreich Dessau-Wörlitz befindet sowie auch innerhalb der Zone III des Biosphärenreservates „Mittelbe“ mit dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes. Zudem sind im betreffenden Bereich Vorkommen der streng geschützten Rotbauchunke sowie weiterer unter Schutz stehender Amphibienarten bekannt.

Diese Rahmenbedingungen berücksichtigend bemüht sich der Abwägungsvorschlag um Ausgewogenheit im Sinne sowohl der wirtschaftlichen Machbarkeit der angestrebten gewerblichen Nutzung als auch der gehobenen gestalterischen Anforderungen auf Grund der Lage im Gartenreich Dessau-Wörlitz in unmittelbarer Nachbarschaft der denkmalgeschützten Parkanlage Luisium sowie des geringstmöglichen Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere im westlichen Grundstücksteil in der Nähe des Hochwasserschutzdeiches.

Die detaillierten Ergebnisse der Abwägung sind der Tabelle in Anlage 3 zu entnehmen.

Im Ergebnis des vorliegenden Abwägungsvorschlags wurden die Planfassung und die Begründung entsprechend dem vorliegenden Satzungssexemplar (Plan und Begründung, Stand 30.03.2012) angepasst. Die erforderlichen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sie dienen der besseren Information und erhöhen die Rechtssicherheit der Planung. Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat wird das Ergebnis der Abwägung denjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, zugestellt.

Bei der Aufstellung jedes Bebauungsplanes sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und durch den Stadtrat zu bewerten. Eine fehlende Abwägung bewirkt die Unwirksamkeit der Planung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zu seiner Wirksamkeit als Satzung zu beschließen und bekanntzumachen. Die detaillierten Inhalte und Informationen sind den beigefügten Anlagen 4 bis 5 zu entnehmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Der Abschluss des Durchführungsvertrages zum geplanten Vorhaben ist zwingende Voraussetzung für das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Daher wird die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erst nach der Unterzeichnung des Durchführungsvertrages veranlasst.

Die Anlagen zum Durchführungsvertrag liegen im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege vor, sind jedoch dieser Vorlage nicht gesondert beigefügt, da sie inhaltlich deckungsgleich sind mit dem zum Satzungsbeschluss vorliegenden Plan und den zur Begründung gehörigen Anlagen.

Dem Bebauungsplan wird noch eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Die Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den strategischen Zielen der Kommunalpolitik ist wie folgt gegeben:

Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau – Handlungsfeld Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft:

Ziele:

13 - Die landschaftlichen und architektonischen Potenziale der Stadt mit den UNESCO-Welterbestätten Bauhaus mit den Meisterhäusern und Gartenreich Dessau-Wörlitz sowie dem UNESCO-Schutzgebiet Biosphärenreservat Mittlere Elbe sind die zentralen Säulen für die Positionierung im Städte- und Kulturtourismus.

14 - Die Gastgebermentalität in Dessau-Roßlau wird gefördert und eine Willkommenskultur etabliert. Die Tourismusangebote - bedeutend sowohl für Wirtschaftsentwicklung als auch Kultur- und Erholungseinrichtungen - werden zielgerichtet für Tages- und Mehrtagestourismus ausgebaut.

16 - Als Knotenpunkt internationaler Radwanderwege wird in Dessau-Roßlau die radtouristische Infrastruktur weiter ausgebaut. Die Stadt vermarktet sich im Segment Aktivtourismus als "Radwegekreuz Dessau-Roßlau".

Anlagen:

- 2 Durchführungsvertrag (ohne Anlagen)
- 3 Abwägungsvorschlag
- 4 Satzungsexemplar zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ in der Fassung vom 30.03.2012 mit Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B)
- 5 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ in der Fassung vom 30.03.2012 mit den Anlagen:
 - Vorhaben- und Erschließungsplan, Teilplan 1 und 2
 - Biotop- und Nutzungstypen
 - artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - Vorplanung bauliche Anlagen