

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/309/2016/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	20.09.2016				
Ortschaftsrat Kochstedt	öffentlich	04.10.2016				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.10.2016				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	25.10.2016				

Titel:

Entwicklung Siedlungsgebiet Hirtenhau in der Ortschaft Kochstedt

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwicklung des Siedlungsgebietes Hirtenhau in der Ortschaft Kochstedt soll abgeschlossen werden.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, dazu mit dem über die betreffenden Grundstücke verfügenden Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag über das erforderliche Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Gesetzliche Grundlagen:	Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/IV/051/2010/VI-63 Vorgehensweise der Stadtverwaltung zur Siedlung Hirtenhau in Kochstedt
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input checked="" type="checkbox"/>	K03
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S01, S02, S04, S05
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	L01
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M02

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Das Bauleitplanverfahren selbst wird gemäß Vorabstimmung durch den Investor getragen. In den zum Vollzug des Planverfahrens abzuschließenden Verträgen werden in Bezug auf die Erschließung voraussichtlich anteilige Kosten für die Stadt anfallen. Diese sollen durch den Träger der Abwasserbeseitigung, die Dessauer Wasser und Abwasser GmbH (DESWA) übernommen werden. Über eventuelle Kostenanteile der Stadt muss im Verfahren verhandelt und entschieden werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

Anlage 1:

Mit der Informationsvorlage DR/IV/051/2010/VI-63 wurden die bis zum damaligen Zeitpunkt bekannten Erkenntnisse im Zusammenhang mit der nicht abgeschlossenen Entwicklung des Siedlungsgebietes Hirtenhau in der Ortschaft Kochstedt analysiert und Grundsätze für eine Weiterentwicklung dargestellt. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Die kosten- und lastenfreie Übertragung der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten und/oder noch zu widmenden Verkehrsanlagen ist durch einen potentiellen Vertragspartner sicherzustellen.
2. Für bis dato vorgesehene Freiflächen für Spielplätze gelten die gleichen Bedingungen hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit.
3. Die Regenwasserentwässerung im bebauten Bereich ist operativ gemeinsam mit den Stadtwerken zu stabilisieren. Eine gesamtheitliche Lösung soll im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Siedlung gefunden werden.
4. Der bislang unbebaute Teil des Siedlungsgebietes ist durch einen potentiellen Vertragspartner, der über die Grundstücke verfügt, zu entwickeln (vorhabenbezogener Bebauungsplan). Dabei sind die aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Im Juni 2015 wendete sich der Geschäftsführer der KONCEPT GmbH aus Meerane an die Stadtverwaltung und stellte sich als Projektentwickler vor, der für die PROJECTA Grundstücksverwertung GmbH aus Passau (Investor), welche durch einen Forderungskauf in die Verfügung der betroffenen Grundstücke gekommen ist. Mit ihm wurden die oben genannten Randbedingungen einer möglichen Zusammenarbeit besprochen.

Am 28.07. 2015 erfolgte ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Projektentwickler, den betroffenen Ämtern der Stadtverwaltung (Amt für Umweltschutz, Amt für Wirtschaftsförderung, Tiefbauamt und dem Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste) und der DVV GmbH als Betreiber der technischen Infrastruktur.

In den darauffolgenden Monaten wurden durch die KONCEPT GmbH technische Planungen zur Regenwasserableitung in Auftrag gegeben. Es gab diverse Abstimmungen zur Grundstücksverfügbarkeit und einer möglichen Baukonzeption.

Am 18.05.2016 fand wiederum ein Abstimmungsgespräch aller Beteiligten mit folgendem vorläufigen Ergebnis statt:

1. Verkehrsanlagen und Freiflächen

Im Baugebiet ist mit Ausnahme der Grundstücke eines anderen Dritten eine Verfügbarkeit des Investors durch Forderungskauf gegeben. Die grundbuchlichen Eintragungen des Amtsgerichtes Dessau-Roßlau dafür liegen der Verwaltung vor. Über einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang mit der Eröffnung eines Bauleitplanverfahrens sind die zwischenzeitlich abgestimmten Grundstücke für Verkehrsanlagen lasten- und kostenfrei an die Stadt zu übertragen. Für die Herstellung der Verfügbarkeit der Grundstücke des anderen Dritten muss die PROJECTA Grundstücksverwertung GmbH vor Abschluss des Vertrages sorgen.

2. Ursprüngliche Freiflächen für Spielplätze

Die Anlage von Spielflächen erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Fortschreibung der Spielplatzentwicklungskonzeption der Stadt. Durch die geplante Anlage einer zentralen Sport- und Freizeiteinrichtung im Bereich der Grundschule Kochstedt ergeben sich Synergieeffekte. Insofern werden die ursprünglich angedachten Bereiche nicht mehr vollumfänglich benötigt (siehe auch 1. Verkehrsanlagen und Freiflächen).

3. Regenwasserableitung

Hierzu wurde das Ingenieurbüro Bertz Dessau-Roßlau durch die KONCEPT GmbH beauftragt und hat mit Bericht vom 02.11.2015 den Sachverhalt dargelegt, welcher zwischenzeitlich durch die Fachbehörden geprüft wurde und für die weitere Bearbeitung herangezogen werden soll.

Die Berechnungen haben bestätigt, dass das Kanalnetz derzeit in einem Teilbereich bereits überlastet ist.

Die Fertigstellung des ursprünglich ausgewiesenen Bebauungsplanbereiches führt dazu, dass hier eine Verstärkung dieser Problematik auftritt und ein Entlastungskanal gemäß Gutachten errichtet werden muss. Weiter ist ermittelt, dass gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde ein Rückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 2.460m³ errichtet werden muss.

Die Niederschlagsentwässerung des Siedlungsgebietes erfolgt im qualifizierten Trennsystem. Um eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers über das Gewässer (Graben H8) zu gewährleisten, ist eine Zwischenspeicherung des gesammelten Niederschlagswassers notwendig. Die notwendige Regenrückhaltung ist sowohl durch Ausbau und Anstau des Gewässers sowie in einem separaten Regenrückhaltebecken möglich. Der Aufstau und Ausbau des Gewässers Graben H8 erfüllt den Tatbestand eines Gewässerausbaus und unterliegt somit der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht. Der Vorhabenträger hat sich in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde dazu entschieden, die Regenrückhaltung in einem Erdbecken auszuführen. Die Ausbildung des Regenrückhaltebeckens soll in Form eines aufgesetzten Erdbeckens nördlich des bebauten Siedlungsbereiches erfolgen.

Der Investor schlägt vor, die Kosten für den Entlastungskanal, den Ableitungskanal und das aufgesetzte Becken im Verhältnis der anzuschließenden Flächen aufzuteilen. Gemäß Untersuchungen des Ingenieurbüros ergibt sich der Anteil des neuen Bebauungsplangebietes (im Gutachten bezeichnet als Bauabschnitt III) mit 27 %, so dass hier 27 % der anfallenden Kosten durch den Investor getragen werden sollen.

Der Investor würde weiter die Verfügungsmöglichkeit der Grundstücke durch dingliche Sicherungen oder Übertragung an den Unterhaltspflichtigen (DESWA) sicherstellen. Für die Anschüttung des Rückhaltebeckens würden entsprechende auf den Grundstücken der PROJECTA Grundstücksverwertung GmbH liegende Erdmassen zur Verfügung gestellt, wenn diese dazu geeignet sind.

Eine vorläufige Kostenschätzung beläuft sich für den Entlastungskanal auf ca. 88.000 EUR brutto sowie den Ableitungskanal und das Rückhaltebecken auf 192.000 EUR brutto.

Mit der DESWA, als potentiellen Betreiber der Anlagen, sind Vorgespräche geführt, den städtischen Anteil aus dem oben genannten Schlüssel für den Ableitungskanal und das Rückhaltebecken zu übernehmen. Aus Gründen der ungenügenden Regenwasserableitung werden gegenwärtig keine Regenwasserentgelte im Gebiet erhoben. Mit Fertigstellung eines funktionstüchtigen Ableitungssystems sind dann die Voraussetzungen für eine Entgelterhebung geschaffen und können zur Refinanzierung genutzt werden. Mit der Errichtung kann auch die wasserrechtliche Sicherstellung der Regenwasserableitung erreicht werden, die bislang ungenügend ist und deren Genehmigung ausläuft.

4. Bebauungsplanverfahren

Für den bislang unbebauten Bereich gab es Abstimmungen zu einer möglichen Bebauung, die zu der vorläufigen Bebauungskonzeption (Anlage) führten. Die Umsetzung des beigefügten Bebauungsvorschlages erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dazu soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Der Aufstellungsbeschluss bedarf einer gesonderten Entscheidung des Stadtrates.

Fazit

Durch den Investor und seinen Projektentwickler wurden die Voraussetzungen geschaffen, die es möglich erscheinen lassen, die unbefriedigende Situation der Siedlungsentwicklung nach jahrelangem Stillstand zu beenden und die Ortschaft Kochstedt an dieser Stelle städtebaulich zu arrondieren. Damit kann auch die vorhandene soziale Infrastruktur in der Ortslage gesichert werden.

- Anlage 2** Vorläufige Übersicht der an die Stadt zu übertragenden Grundstücke aus dem Bestandsgebiet
- Anlage 3** Übersicht aktuelle und geplante Eigentumssituation
- Anlage 4** Kostenschätzung RW-Ableitung
- Anlage 5** Lageplan des Erweiterungsgebietes mit Vorschlag Bebauungsgrenzen und Parzellierung