

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/103/2008/VI-61</b>
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	17.03.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	08.04.2008				
Stadtrat	öffentlich	23.04.2008				

### Titel:

Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 213 "Golfpark" im Ortsteil Dessau-Alten

### Beschlussvorschlag:

- Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 "Golfpark" innerhalb der in Anlage 2 zu diesem Beschluss zeichnerisch dargestellten und nachfolgend beschriebenen Grenzen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden durch die Bahnanlagen der Verbindung Dessau-Roßlau-Köthen,
  - im Osten durch
    - die Flurstücke 1360/5 und 1360/4 der Flur 11 in der Gemarkung Dessau
    - einen Teilbereich des Straßenflurstücks 1366/2 der „Junkersstraße“ der Flur 11 in der Gemarkung Dessau und
    - einen Teilbereich des Straßenflurstücks 1370 der „Kleinen Schaftrift“ der Flur 11 in der Gemarkung Dessau
  - im Süden durch
    - den ost – west – gerichteten Teilbereich des Vorflutgrabenflurstücks 10338 des „Raffineriegrabens“ der Flur 11 in der Gemarkung Dessau und
    - das Flurstück 487/1 der Flur 2 der Gemarkung Alten
    - die nördliche Grenze des Straßenflurstücks 487 der „Diesdorfer Straße“ der Flur 2 der Gemarkung Alten und

- einen Teilbereich des Straßenflurstücks 423 der „Köthener Straße“ der Flur 2 der Gemarkung Alten
- im Westen durch
    - den süd- nord - gerichteten Teilbereich des Vorflutgrabenflurstücks 10338 des „Raffineriegrabens“ der Flur 11 in der Gemarkung Dessau und
    - den östlichen Abschluss des Straßenflurstücks 423 der „Köthener Straße“ der Flur 2 der Gemarkung Alten
    - die Flurstücke 120/3, 120/7 und 120/8 der Flur 2 der Gemarkung Alten
2. Das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes durchzuführen.
  3. Das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 "Golfpark" ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs.3 BauGB i.V.m. § 2 Abs.1 BauGB, § 8 Abs.3 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

### **Finanzbedarf/Finanzierung:**

Hinter dem Projekt Golfpark auf dem ehemaligen Kasernengelände im Ortsteil Dessau-Alten steht die Golfpark Dessau GbR, ein Unternehmen aus der Unternehmensgruppe Burchard Führer aus Halle a.d. Saale.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Vorhaben zu schaffen, sind Änderungen des Teilflächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Golfpark Dessau GbR hat sich bereit erklärt, alle im Zusammenhang mit Aufstellung des Bebauungsplanes stehenden Leistungen auf eigene Kosten durchzuführen. Darüber soll mit der Golfpark Dessau GbR ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Die im Zusammenhang mit der Änderung des Teilflächennutzungsplanes erforderlichen technischen Leistungen (Begründung und Planzeichnung) werden federführend durch das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege erbracht.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

## **Anlage 1:**

### **Begründung:**

Für die Nachnutzung der im Jahr 2007 aufgelösten Hugo-Junkers-Kaserne liegt von der Golfpark Dessau GbR ein Antrag auf Änderung des Teilflächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung eines Golfparks und die Nachnutzung der Gebäude für Service-Wohnen und Gewerbe vor.

Mit der Annahme dieses Antrages ergeben sich für die Stadt Dessau-Roßlau bedeutende Entwicklungsperspektiven und Chancen, um den in den zurückliegenden Jahren eingeschlagenen "Dessauer Weg", d.h. den Vorzug der Revitalisierung von Altindustriestandorten und Brachen vor der Ansiedlung auf der "grünen Wiese" erfolgreich fortsetzen zu können. Diese in den zurückliegenden Jahren angewandte Planungsstrategie vollzog sich in den letzten Jahren vor allem mit der Ansiedlung des Umweltbundesamtes, der Konversion ehemaliger Kasernen zu neuen Wohngebieten und der Entwicklung eines neuen Industrie- und Gewerbegebietes auf dem ehemaligen Flugplatz- und Werksgelände der "Junkers Flugzeug- und Motorenbau AG".

Die "Hugo-Junkers-Kaserne" liegt am nordöstlichen Rand des Dessauer Stadtteiles Alten, wo 1704 Fürst Leopold von Anhalt im Westen der Stadt Dessau ein Vorwerk errichten ließ - die Wiege des heutigen Stadtteils. Heute ist der Stadtteil ein Konglomerat aus Wohnen, Gewerbe, Industrie, Handel und Bildung, wovon das Wohnen den flächenmäßig größten Anteil einnimmt.

Nördlich des Kasernenstandorts grenzt heute eines der größten Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt mit einem Verkehrslandeplatz an; dort, wo in den 1920er Jahren unter der Regie von Professor Hugo Junkers Weltluftfahrtgeschichte geschrieben wurde.

Das Kasernenareal war in der Zeit von 1933 bis 1945 Bestandteil der Junkers Flugzeug- und Motorenbau AG. Bauliche Zeugen dieser Zeit sind die ehemaligen Büro- und Konstruktionsgebäude am Eingang der Kaserne beiderseits der das Gelände schneidenden Bundesstrasse B 185. Sie sind heute Denkmale von geschichtlicher, kultureller, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung; errichtet von 1939 bis 1940 nach einem Entwurf des Berliner Architekten Werner Issel in einer Stahlskelettbauweise mit vorgesetztem rotem Klinkermauerwerk. Während der Fliegerangriffe wurden die Gebäude teilweise zerstört. Der Wiederaufbau erfolgte 1950 in Anlehnung an die erhalten gebliebene Gebäudesubstanz mit teils veränderter Öffnungsstruktur nach Entwurf des Dessauer Architekten Willi Baake. Bis 1990 wurde die Kaserne von der NVA, nach der Wiedervereinigung im Jahre 1990 dann von der Bundeswehr genutzt.

Die Golfpark Dessau GbR beabsichtigt, den größten Teil des Geländes zu einem 9 – Loch Golfplatz umzugestalten. Die große Halle im Nordwesten des Kasernengeländes soll Platz für eine Indoor-Golf-Anlage bieten.

Das ehemalige Unterkunftsgebäude im südlichen Kasernenteil soll für barrierefreies Service – Wohnen umgestaltet werden. Im nördlichen Kasernenteil sollen das östliche und das mittlere Gebäude sowohl für Büros, Lehrräume, Freiberufler und Dienstleister als auch für wohnheimähnliche Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Saalgebäude soll seiner ehemaligen Nutzung entsprechend saniert und einer öffentlichen Nutzung wieder zugeführt werden.

Die sonstigen Gebäude sollen überwiegend für die Verwaltung des Komplexes und den technischen Service genutzt werden.

Die überwiegende Anzahl dieser Vorstellungen können nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB verwirklicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll den im § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Leitlinien der Bauleitplanung zur

- Berücksichtigung besonderer Wohnbedürfnisse,
- Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft,
- Schaffung von Arbeitsplätzen,
- zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
- vorrangigen Inanspruchnahme von bebauten Bereichen
- flächensparenden Siedlungsentwicklung

im besonderen Maße Rechnung getragen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes setzt zudem die Änderung des Teilflächennutzungsplanes voraus. Die Änderung des Teilflächennutzungsplanes, d.h. der Darstellung des SO Bund ist erforderlich, um dem in § 8 Abs. 1 BauGB verankerten Entwicklungsgebot für Bebauungspläne nachzukommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Teilflächennutzungsplanes sollen zur alsbaldigen Verwirklichung des im öffentlichen Interesse stehenden Vorhabens parallel nach § 8 Abs. 3 BauGB betrieben werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne eine Änderung des Teilflächennutzungsplans scheidet auf Grund der Größe des Vorhabens aus.

Die Golfpark Dessau GbR hat sich bereit erklärt, alle im Zusammenhang mit der Änderung des Teilflächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplanes stehenden Leistungen auf eigene Kosten durchzuführen. Darüber soll mit der Golfpark Dessau GbR ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

## **Anlage 2:**

Übersichtsplan Geltungsbereich

Antrag der Golfpark Dessau GbR

Nutzungskonzept zum Antrag Golfpark GbR