

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/025/2016/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	09.02.2016				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	25.02.2016	zurückgestellt			
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	09.03.2016				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	22.03.2016				
Stadtrat	öffentlich	13.04.2016				

Titel:

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz"/Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ in der beiliegenden Fassung vom 12.01.2016 und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes und seiner Begründung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird beschlossen.
3. Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Entwurf und der zugehörigen Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
4. Im Rahmen der Bekanntmachung ist anzugeben, dass für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt wird, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, § 13 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss BV/249/2013/VI-61 vom 09.10.2013
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Siehe Anlagen 3.2 bis 3.7 zu dieser Beschlussvorlage
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	X	H 1, H 2
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S 1, S 2, S 4
Handel und Versorgung	[]	
Landschaft und Umwelt	[]	
Soziales Miteinander	[]	

Vorlage nicht leitbildrelevant	[]
--------------------------------	-----

Finanzbedarf/Finanzierung:

Sämtliche im Zusammenhang mit der Erarbeitung und der Umsetzung dieses Bebauungsplanes anfallenden Maßnahmen und Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Stadt entstehen durch diese Beschlussfassung keine Kosten.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Mit der Beschlussfassung soll der beiliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ (siehe Anlage 2) in der beiliegenden Fassung vom 12.01.2016 und die dazugehörige Begründung mit weiteren Anhängen und Anlagen (siehe Anlage 3.1 ff.) gebilligt werden. Auf dieser Grundlage sollen die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB durchgeführt werden. Beide Verfahren dienen der Ermittlung und Bewertung zu berücksichtigender Belange, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen.

Das Ziel der angestrebten städtebaulichen Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzungen für einen dauerhaften Erhalt und die Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Luchplatz im Stadtteil Roßlau. Auf Basis des Zentrenkonzeptes soll der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dafür die städtebaulichen Rahmenvorgaben formulieren.

Der Beschluss folgt inhaltlich den Vorgaben aus dem am 09.10.2013 (BV/249/2013/VI-61) gefassten Aufstellungsbeschluss. Formell wird das Verfahren nicht mehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Auf Grund fortlaufender Rechtsprechung zu Bebauungsplänen für Standorte mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben führt die Stadt Dessau-Roßlau nunmehr das Bebauungsplanverfahren als Regelverfahren, im Sinne eines so genannten einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB durch. Dementsprechend werden auch sämtliche umweltrelevanten Rahmenvorgaben des BauGB im Planverfahren beachtet. Die wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen und die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (siehe Anlage 4) werden deshalb ebenfalls mit ausgelegt. Ergänzend werden die Unterlagen auch während der Beteiligung im Internet veröffentlicht.

Auf die Festsetzung einer Gebietsart wird verzichtet, da der städtebaurechtliche Rahmen zur Art der Nutzung sich aus der vorhandenen Situation ergibt. Der beabsichtigte Plan widerspricht somit nicht den geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP). Der vorliegende Planentwurf kann somit als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden. Die zunächst beabsichtigte 1. Änderung des FNP Roßlau muss daher nicht fortgeführt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Beitrag zur Weiterentwicklung eines städtebaulich integrierten Nahversorgungszentrums im Stadtteil Roßlau dar. Im Bereich zwischen Bahnhof Roßlau und Luchstraße befindet sich das "Elbezentrum Luchplatz" in der Problematik einer permanent rückläufigen Objektnutzung und bereits deutlich sichtbarem Leerstand. Dies stellt für den Eigentümer und für die Stadt eine über vorliegenden Bebauungsplan zu lösende Problemkonstellation dar.

Die Erhaltung dieses Bauensembles, quasi auch als Visitenkarte für den Eintritt in den Stadtteil Roßlau vom Bahnhof oder über die Elbe kommend, erfordert einen zeitgemäßen Planungsansatz zu dessen Revitalisierung. Ein Ziel vorliegenden Bebauungsplanes besteht somit darin, auf Basis des Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau und des Einzelhandelsbebauungsplanes Nr. 216, die dementsprechenden städtebaurechtlichen Rahmenvorgaben zu formulieren, damit das "Elbezentrum Luchplatz" auch fernerhin eine imageprägende Bedeutung im Stadtteil Roßlau besitzen kann.

Die notwendigen Maßnahmen zur Umstrukturierung und Neuausrichtung des Standortes umfassen dabei Sortimentssteuerungen und die Möglichkeiten für einen zeitgemäßen Ersatzneubau des ansässigen Vollsortimenters sowie die Aufwertung des Standortes für medizinische Dienstleistungen mit Blick auf den Ausbau eines Medizinischen Versorgungszentrums. Darüber hinaus sind Änderungen in der Verkehrsanbindung und notwendige Sanierungsmaßnahmen zur Fortentwicklung der Wohnnutzung beabsichtigt.

Ein Abstandnehmen vom Bebauungsplan stellt keine vernünftige Alternative für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dar. In Kürze laufen Mietverträge in den Bereichen Gewerbe, Handel und Wohnen aus. Eine Verlängerung scheint auf Grund der abnehmenden Attraktivität und einer bislang nicht nachhaltig erkennbaren Perspektive ausgeschlossen und wäre nur über größere Zugeständnisse bei der Miethöhe realisierbar.

Die hohe Wettbewerbsintensität im Einzelhandel ermöglicht es auch einem Handelsschwergewicht, wie dem am Standort integrierten Vollsortimentverbrauchermarkt (Supermarkt) unter den gegenwärtigen Verhältnissen im Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr, in seinem Umfeld alleinige Magnetwirkung in der Form entfalten zu können, dass eine Kundenfrequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung generiert werden könnte. Ein wesentlicher Aspekt ist hier auch die nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz für einen derartigen Verbrauchermarkt (enges Stützenraster, niedrige Raumhöhen etc.) und damit die gegenüber anderen, zwischenzeitlich entstandenen Marktstandorten im Umfeld bestehende Unflexibilität für bauliche Anpassungen. Dies führt zu reduzierter Käuferakzeptanz/Standortattraktivität. Damit wird auch dieses Unternehmen auf Grund mangelnder Anpassungsmöglichkeiten an handelsstrukturell notwendige Angebotspräsentationsformen (niedrigere Regale, breitere Zwischengänge etc.) ohne ein aktives städtebauliches Eingreifen durch die Stadt Dessau-Roßlau im Sinne des vorgenannten Zentrenkonzeptes mittelfristig infolge Attraktivitätsverlust nicht mehr die bestehende Situation überleben können.

Diese ambitionierten Zielstellungen zur Weiterentwicklung des „Elbezentrums Luchplatz“ werden in ihrer durchgreifenden Art zwar im Rahmen geltenden Baurechtes mit Blick auf ihre planungsrechtliche Umsetzung vereinbar sein, jedoch sollen hieraus nach dem Willen der Stadt keine schädlichen Einflüsse auf weitere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Roßlau resultieren. Aus dem vorgenannten Kontext heraus geht es somit vornehmlich um die funktionale Stärkung, die strukturell nachhaltige Entwicklung und die Gewährleistung vertraglicher Nachnutzungen am Standort. Dafür beabsichtigen Stadt und Eigentümer, neben der Aufstellung des Bebauungsplanes, einen städtebaulichen Vertrag zur Absicherung der mit dem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen

Ziele abzuschließen. Der Vertrag soll dann, vom Stadtrat beschlossen, Grundlage für die nach Abschluss der Offenlage erforderliche Abwägung aller Stellungnahmen sein.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In der Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage sind die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und die darin enthaltenen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beigelegt, themenbezogen aufgelistet und mit wenigen Worten charakterisiert. Die zu dieser Beschlussvorlage beigelegten umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach Auffassung des Stadtrates wesentlich und deshalb mit auszulegen, weil deren Verfasser sich zu den Umweltbelangen inhaltlich ausführlich und substantiell und nicht nur pauschal und undifferenziert geäußert haben. In der Bekanntmachung des Beschlusses sind indessen alle verfügbaren umweltbezogenen Informationen, wie im Deckblatt zur Anlage 4 beschrieben, zu benennen. Zudem werden die speziell für die Planung erstellten verfügbaren umweltbezogenen Informationen mit ausgelegt. Die Anlagen 3.2 bis 3.5 zu dieser Beschlussvorlage werden zur Vermeidung von Dopplungen der Anlage 4 nicht nochmals beigelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zusammen mit den Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden die im Rahmen der Auslegung und erneuten Träger- und Behördenbeteiligung erhaltenen Stellungnahmen dann der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugeführt.

Die in der Vorlage enthaltenen Pläne dienen lediglich der Information. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Beschlusses im Ratssaal ausgehängte Plan.

Anlage 1.1

Prinzipdarstellung bestehender und geplanter Baufelder

Anlage 2

Planentwurf zum B-Plan Nr. 219 „Luchplatz“ in der Fassung vom 12.01.2016

Anlage 3.1

Begründung zum B-Plan Nr. 219 „Luchplatz“ in der Fassung vom 12.01.2016

Anlage 3.2

Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 219 "Luchplatz", Bonk- Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 15193, Stand: 05.01.2016

Anlage 3.3

Kontrolle einer Gehölzgruppe am Luchplatz in Roßlau auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen vom 08.09.2014

Anlage 3.4

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben "Neustrukturierung Elbezentrum Luchplatz, Dessau-Roßlau", B-Plan Nr. 219, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, 17.07.2014

Anlage 3.5

Biotop- und Nutzungstypen, 31.03.2015

Anlage 3.6

Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes am Luchplatz im Ortsteil Roßlau, CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, 11.04.2014

Anlage 3.7

Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Dessau-Roßlau – B-Plan Nr. 219 "Elbe-Zentrum" Luchplatz, Verkehrs-System Consult GmbH, Halle, 07.03.2014

Anlage 4

verfügbare Arten umweltbezogener Informationen und wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen mit einer Kurzcharakteristik