

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/350/2016/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	25.10.2016				
Stadtbezirksbeirat Süd, Haideburg, Törten	öffentlich	02.11.2016				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	22.11.2016				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	29.11.2016	Zur Information			
Stadtrat	öffentlich	07.12.2016				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 223 "Sondergebiet Handel an der Südstraße/Aufstellung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag der EDEKA – MIHA – Immobilienservice GmbH auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ wird stattgegeben.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ wird für das in der Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet beschlossen.

Zu den Zielen des Bauleitplanverfahrens zählen:

- die Umsetzung des Zentrenkonzeptes zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Heidestraße/Südstraße,
- die zentrenverträgliche Steuerung von Verkaufsflächen und Sortimenten und
- das Einfügen des Nahversorgungszentrums in die Zentrenstruktur Dessau-Roßlaus

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den in der Anlage 4 enthaltenen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten durch den Eigentümer und Vorhabenträger, die Greenman 1 D GmbH, mit Sitz in Berlin (Eigentümer des Grundbesitzes), abzuschließen.
4. Das beiliegende Informationsblatt (Anlage 5) zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ wird gebilligt.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung des Informationsblattes (Anlage 5), ergänzt durch:
 - die beigefügte gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente vom 20.01.2016, Stadt + Handel (Anlage 6) und
 - die schalltechnische Untersuchung, Bericht 4291/16 vom 20.07.2016, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Manfred Goritzka und Partner (Anlage 7).

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 11 Baugesetzbuch (BauGB)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss des Stadtrates vom 10.06.2009 über das Zentrenkonzept DR/BV/163/2009/VI-61 Beschluss des Stadtrates vom 11.12.2013 Bebauungsplan nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" BV/347/2013/VI-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente vom 20.01.2016, Stadt + Handel (Anlage 6) Schalltechnische Untersuchung, Bericht 4291/16 vom 20.07.2016, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Manfred Goritzka und Partner (Anlage 7)
Hinweise zur Veröffentlichung:	Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Darstellung der Geltungsbereichsabgrenzung ist der Bekanntmachung beizufügen.

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S01, S04
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H01, H02, H07
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

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

Finanzbedarf/Finanzierung:

Sämtliche im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Umsetzung dieses Bebauungsplanes anfallenden Maßnahmen und Kosten werden durch den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger, die Greenman 1 D GmbH, mit Sitz in Berlin übernommen. Dazu soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden (siehe Anlage 4).

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung keine Kosten.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ für das in der Anlage 3 kenntlich gemachte Gebiet förmlich eingeleitet werden. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau im Bereich des Handels. Danach ist neben der Stärkung der Innenstadt die dezentral organisierte Nahversorgung in den Stadtteilen zu gewährleisten.

Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen vollumfänglich den räumlichen Entwicklungsvorstellungen und Zielen des Zentrenkonzeptes sowie des Bebauungsplanes Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“. Die Zentrenstruktur des Einzelhandels ist demnach bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen Kernbereich und Nahversorgungsstandorten zu entwickeln. Die Ausstattung ist dabei an veränderte Nachfragen anzupassen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Vorlage soll nach Prüfung des Antrages (Anlage 2) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ für das in der Anlage 3 kenntlich gemachte Gebiet förmlich eingeleitet werden.

Als erster Verfahrensschritt sollen mittels der beigefügten Anlagen 3 bis 7 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingeleitet werden.

Dieser Vorlage liegen folgende bereits gefasste Beschlüsse und Maßnahmen zu Grunde:

- Beschluss des Stadtrates vom 10.06.2009 über das Zentrenkonzept (Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61)
- Beschluss des Stadtrates vom 11.12.2013 Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" (Beschlussvorlage BV/347/2013/VI-61).

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

Das Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße liegt im Süden der Stadt Dessau-Roßlau in städtebaulich integrierter Lage. Das Einzugsgebiet beschränkt sich insbesondere auf die Stadtbezirke Süd und Teile der Siedlung Törten. Der Standort übernimmt mit einem Niedrig-Preis (NP) Lebensmitteldiscounter, einem Ärztehaus und einer Apotheke eine begrenzte Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche.

Die Firma EDEKA plant, den Lebensmitteldiscounter NP am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau zu erweitern und in einen EDEKA-Vollsortimenter umzuwidmen. Das Vorhaben umfasst die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche auf bis zu 1.500 m². Dadurch finden eine Veränderung der Sortimentsstrukturen, eine Steigerung der Artikelanzahl sowie eine qualitative Verbesserung des Angebots statt. Das aktuell nur bedingt die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllende Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße erfährt somit eine nachhaltige, nach dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau bzw. dem Bebauungsplan Nr. 216 vorgesehene weitere Profilierung als zeitgemäßer, wirtschaftlich tragfähiger Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit einer neuen Versorgungsqualität für das südliche Stadtgebiet (insbesondere die Stadtbezirke Süd, Törten, Haideburg sowie in Teilen für den Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Süd).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient ebenso der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau im Bereich des Handels. Danach ist u.a. neben der Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt, der Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Gesamtstandortes auch die dezentral organisierte Nahversorgung in den Stadtteilen vorgesehen.

Nach alledem ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Nahversorgungszentrum erforderlich und darauf ausgerichtet, die Bestrebungen für eine zeitgemäße Umgestaltung des Versorgungsbereiches Heidestraße/Südstraße auf der Grundlage des städtischen Leitbildes für die gesamtstädtische Zentrenstruktur einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Beschlusspunkt 1 bestimmt die Annahme des Antrages der EDEKA – MIHA - Immobilienservice GmbH, bevollmächtigt durch die Greenman 1 D GmbH, auf Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Annahme ist vor dem Hintergrund der Vereinbarkeit des Anliegens mit den Zielen der Stadtentwicklung gerechtfertigt.

Beschlusspunkt 2 bestimmt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er umfasst die nach gegenwärtigem Kenntnisstand zur Durchführung der Gesamtmaßnahme erforderlichen Flächen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,13 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung der Grenzstraße
- im Osten durch die östliche Begrenzung der Südstraße
- im Süden durch die Damaschkestraße
- im Westen durch die Heidestraße sowie durch die Flurstücke 6533/6 und 6533/3 der Flur 59 (Wohnbebauung Heidestraße 185/187).

Eine Übersicht zur Lage ist in der Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage enthalten.

Beschlusspunkt 3 bestimmt den Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Kosten für die städtebaulichen Leistungen. Rechtsgrundlage ist § 11 BauGB.

Die Beschlusspunkte 4 und 5 bestimmen die Billigung und öffentliche Auslegung des beiliegenden Informationsblattes (Anlage 5) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Zweck der frühzeitigen Beteiligung besteht insbesondere darin:

- die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten, der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben,
- der Stadt zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Entscheidung über die Entwicklung des Plangebietes das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Dazu ist es erforderlich, dass das beiliegende Informationsblatt (siehe Anlage 5) von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 14 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVGLSA) für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Die frühzeitige Beteiligung soll in Form einer öffentlichen Auslegung des Informationsblattes (Anlage 5), ergänzt durch die beigefügten Gutachten:

- Gutachterliche Einschätzung vertraglicher Verkaufsflächen und Sortimente vom 20.01.2016, Stadt + Handel (Anlage 6)
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht 4291/16 vom 20.07.2016, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Manfred Goritzka und Partner (Anlage 7) erfolgen.

Eine parallele Bekanntmachung erfolgt im Internet.

Weiterer Verfahrensablauf

Nächster Verfahrensschritt ist die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt und im Internet; ebenso die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der Beteiligung erhaltenen Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugeführt und dienen der Fertigung des Planentwurfs.

- Anlage 2** Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit städtebaulichem Konzept und Vollmacht des Grundstückseigentümers.
- Anlage 3** Geltungsbereichsabgrenzung Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“
- Anlage 4** Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem Vorhabenträger der Greenman 1 D GmbH, mit Sitz in Berlin (Eigentümer des Grundbesitzes)
- Anlage 5** Informationsblatt zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Anlage 6** Gutachterliche Einschätzung vertraglicher Verkaufsflächen und Sortimente vom 20.01.2016, Stadt + Handel
- Anlage 7** Schalltechnische Untersuchung, Bericht 4291/16 vom 20.07.2016, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Manfred Goritzka und Partner