

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/494/2016/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	17.01.2017				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	26.01.2017				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	23.02.2017				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	28.02.2017				
Stadtrat	öffentlich	22.03.2017				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 219 „Luchplatz“/Abwägungs- und erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es in der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage angegeben ist. Diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind vom Ergebnis der Beschlussfassung zu unterrichten.
2. Der auf der Grundlage dieser Abwägung geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ in der beiliegenden Fassung vom 07.10.2016 und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und seiner Begründung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
4. Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem geänderten Entwurf und der zugehörigen Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB
-------------------------	---

Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss vom 09.10.2013 (BV/249/2013/VI-61) Beschluss über die Offenlage des 1. Planentwurfs vom 02.03.2016 (BV/025/2016/III-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung der erneuten Offenlage im Amtsblatt

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"/>	S1, S2, S4
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H1, H2
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 der Umsetzung dieses Bebauungsplanes anfallenden Maßnahmen und Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Stadt entstehen durch diese Beschlussfassung keine Kosten.

Zusammenfassung/Fazit:

Da im Ergebnis der zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Änderungen erforderlich sind, ist er erneut auszulegen; die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind abermals einzuholen.

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 zunächst der Abwägungsbeschluss über die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ in der Fassung vom 12.01.2016 erhaltenen Stellungnahmen (Anlage 2) herbeigeführt werden.

Auf dieser Grundlage ist es erforderlich, den Entwurf in seiner geänderten Fassung vom 07.10.2016 (Anlage 3) mit der beigefügten Begründung (Anlage 4) und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen abermals öffentlich auszulegen und die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

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

- Aufstellungsbeschluss BV/249/2013/VI-61 vom 09.10.2013
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss BV/025/2016/III-61 vom 13.04.2016.

Anlass zur Planänderung gibt insbesondere die ablehnende Stellungnahme der für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständigen Behörde. Während die Stellungnahme zum Inhalt hat, dass der Bebauungsplan Nr. 219 „Luchplatz“ mit den Erfordernissen der Raumordnung (Bindungspflicht von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel an die zentralen Orte) nicht vereinbar sei, teilt die Stadt diese Auffassung nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des sowohl im Einzelhandels- als auch Zentrenkonzept interkommunalen und auch mit der Raumordnung abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs „Luchplatz“. Er besitzt die zweithöchste Kategorie in der Zentrenhierarchie der Stadt, stellt sich städtebaulich integriert dar und ist insofern ein etablierter und prädestinierter Ansiedlungsstandort für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.

Als Instrument zur Problemlösung wird Klarstellend auf Grund der bestehenden Gemengelagensituation auf einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen. Dieses Planungsinstrument ist ausreichend, erforderlich und verhältnismäßig, um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen, den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln. Diesem Anliegen widmet sich der Bebauungsplan an einem städtebaulich integrierten und über Jahre hinweg etablierten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort. Dafür bedarf es im Bebauungsplan keiner Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Hinzu kommt, dass gemäß Ziel 30 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) Dessau-Roßlau als Oberzentrum gleichzeitig die Aufgaben der zentralen Orte der niedrigeren Stufe für die entsprechenden Verflechtungsbereiche mit zu übernehmen hat. Das heißt konkret, dass die Stadt auch die Aufgabe hat, die Voraussetzungen einer ausreichenden, kostengünstigen und möglichst wohnortnahen Grundversorgung, auch bei abnehmender Bevölkerungszahl und großmaschiger Siedlungsstruktur zu verbessern und zu sichern. Die dafür im

Landesentwicklungsplan geschaffene räumliche Kulisse ohne den Stadtteil Roßlau (Beikarte 2a im LEP – ST 2010) ist in Anbetracht des vorgenannten Versorgungsauftrages nicht nachvollziehbar, sie steht dem sogar entgegen.

Mit dieser Beschlussfassung wird somit der für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständigen Behörde erneut die Gelegenheit gegeben, den von der Stadt Dessau-Roßlau gewählten Planungsansatz eines tatsächlich einfachen Bebauungsplanes und die für die Planung tragenden Gründe auf ihre Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung zu prüfen. Der überarbeitete Planentwurf verzichtet dafür aus nachvollziehbaren Gründen auch weiterhin auf eine Baugebietsfestsetzung und beschränkt sich nur auf die Ausweisung von Baufeldern und die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen, insbesondere in Bezug auf Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen. Änderung an den Verkaufsflächen und Sortimenten im Vergleich zum ersten Entwurf sind nicht vorgenommen worden.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

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.

Die Planung stimmt auch mit dem Leitbild der Stadt im Bereich Handel und Versorgung überein. Danach soll die Dessau-Roßlauer Einzelhandelsentwicklungspolitik fortgeführt werden mit der Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt, der Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Gesamtstandortes sowie der Sicherung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtteilen. Der Einzelhandel soll durch eine inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten gesteuert werden.

Nach dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK zählt der Luchplatz zu den Bedarfsschwerpunkten der Nahversorgung. Ausschlaggebend für diese Einschätzung ist die Nähe zu verdichteten Wohnlagen, eine gute Anbindung an das Straßennetz sowie den öffentlichen Personenverkehr. Maßnahmen zur Angebotserweiterung sollen schwerpunktmäßig in diese Bereiche gelenkt werden.

Alternativen zur Beschlussfassung

Ein Abstandnehmen vom Bebauungsplan stellt keine vernünftige Alternative für eine städtebaulich geordnete Entwicklung am Luchplatz dar. Die hohe Wettbewerbsintensität im Einzelhandel ermöglicht es auch einem Handelsschergewicht, wie dem am Standort integrierten Lebensmittelvollsortimentsmarkt, nicht mehr unter den gegenwärtigen Verhältnissen im Lebensmitteleinzelhandel in seinem Umfeld eine 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 Markt (enges Stützenraster, niedrige Raumhöhen etc.). Damit würde dieses Unternehmen auf Grund mangelnder Anpassungsmöglichkeiten an handelsstrukturell notwendige

Angebotspräsentationsformen (niedrigere Regale, breitere Zwischengänge etc.) und ohne ein aktives städtebauliches Eingreifen durch die Stadt Dessau-Roßlau im Sinne des Zentrenkonzeptes den Standort mittelfristig nicht halten können.

Es geht somit vornehmlich um die funktionale Stärkung, die strukturell nachhaltige Entwicklung und die Gewährleistung verträglicher Nachnutzungen am Standort. 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.

Dafür beabsichtigen Stadt und Eigentümer neben der Aufstellung des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Ziele abzuschließen. Dieser Vertrag wird Grundlage für die nach Abschluss der erneuten Offenlage erforderliche Abwägung aller Stellungnahmen sein.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Beschlusspunkt 1 befasst sich ausführlich mit der Behandlung der während der förmlichen Beteiligung der Bürger, der Nachbargemeinden, der Behörden und Träger öffentlicher Belange schriftlich oder zur Niederschrift geäußerten Anregungen und Hinweise.

In der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage sind aus der förmlichen Beteiligung nach § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der jeweilige Inhalt der eingegangenen

- Stellungnahmen der Nachbargemeinden,
- Stellungnahmen der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (TÖB) und
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger/Dritte)

aufbereitet worden. Die Stellungnahmen enthalten Abwägungsmaterial, das insbesondere bei der weiteren Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 219 Bedeutung erlangt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen sind entsprechend darauf untersucht worden, ob und in welcher Weise sie in dem Plan berücksichtigt werden können und sollen. Den Abwägungs- und Beschlussempfehlungen ist, soweit erforderlich, eine Begründung beigelegt worden. In der Anlage 2 setzt sich der Stadtrat ausführlich mit diesen Anregungen und Hinweisen auseinander und wägt im Ergebnis die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander ab.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind aus Gründen des Datenschutzes und zur Wahrung schutzbedürftiger Interessen anonymisiert. Ein nicht öffentlich einsehbares Adressenverzeichnis ist im Anhang zur Anlage 2.0 enthalten.

Das Ergebnis der Abwägung ist maßgeblich für die geänderte Planfassung für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 219.

Die nachfolgenden Beschlusspunkte bestimmen die Billigung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Anlage 3), der beigefügten Begründung mit weiteren Anlagen und Anhängen (Anlagen 4.1 bis 4.6) sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen; ebenso die Beauftragung der Verwaltung zur erneuten Durchführung der Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Zweck der Auslegung und Beteiligung besteht insbesondere darin:

- der Stadt zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Entscheidungen über die Entwicklung des Plangebietes das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen,
- der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen und
- die Öffentlichkeit für Entscheidungsverfahren im Planungs- und Umweltbereich zu interessieren und ihre Beteiligungsbereitschaft zu fördern.

Dazu ist es erforderlich, dass der auszulegende geänderte Entwurf des Bebauungsplanes (siehe Anlage 3) von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 14 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVGLSA) für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Die dem Bebauungsplanentwurf beizufügende und ebenso zu billigende Begründung mit weiteren Anlagen und Anhängen (Anlagen 4.1 bis 4.6) dient der Rechtfertigung der Planung und ihrer Erforderlichkeit, gemessen an den gesetzlichen Anforderungen der späteren Abwägung der von der Planung berührten bzw. betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach § 4 a Abs. 3 BauGB werden der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nochmals für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In der Anlage 5 zu dieser Beschlussvorlage sind die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und die darin enthaltenen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beigefügt, themenbezogen aufgelistet und mit wenigen Worten charakterisiert worden.

Die zu dieser Beschlussvorlage beigefügten 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 alle verfügbaren umweltbezogenen Informationen, wie im Deckblatt zur Anlage 5 beschrieben, zu benennen.

Zudem werden die speziell für die Planung erstellten verfügbaren umweltbezogenen Informationen mit ausgelegt. Die Anlagen 4.1 bis 4.4 zu dieser Beschlussvorlage werden zur Vermeidung von Dopplungen der Anlage 5 nicht nochmals beigefügt.

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

Anschließend erfolgt die Prüfung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat.

Anlage 2.0

Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung zum ersten Planentwurf

Anhang zur Anlage 2.0

nicht öffentliches anonymisiertes Adressenverzeichnis der Bürger

Anlage 3

Planentwurf in der Fassung vom 07.10.2016

Anlage 4

Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.2016

Anlage 4.1

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 219 „Luchplatz“, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 15193, Stand: 11.01.2016

Anlage 4.2

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

Anlage 4.3

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

Anlage 4.4

Biotop- und Nutzungstypen, 12.01.2016

Anlage 4.5

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

Anlage 4.6

Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Dessau-Roßlau – Bebauungsplan Nr. 219 „Elbe-Zentrum“ Luchplatz, Verkehrs-System Consult GmbH, Halle, 07.03.2014

Anlage 5

Übersicht über die vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung