

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/348/2018/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	20.11.2018				
Stadtbezirksbeirat Süd, Haideburg, Törten	öffentlich	05.12.2018				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	10.01.2019				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	17.01.2019				
Stadtrat	öffentlich	06.02.2019				

Titel:

10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes – Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße / Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der in der Anlage 2 beigefügte Geltungsbereich zur 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes (FNP) – Stadtteil Dessau wird bestätigt.
2. Der in der Anlage 3 beigefügte Entwurf zur 10. Änderung und Ergänzung des FNP – Stadtteil Dessau in der Fassung vom 24.10.2018 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht in Anlage 4 werden gebilligt.
3. Der gebilligte Entwurf zur 10. Änderung und Ergänzung des FNP – Stadtteil Dessau in der Fassung vom 24.10.2018 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen in Anlage 5 öffentlich ausulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2 a BauGB § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB § 4 a Abs.2 BauGB § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss des Stadtrates vom 10.06.2009 über das Zentrenkonzept Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61 Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2016 über die 10. Änderung und Ergänzung des FNP Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße Beschlussvorlage DR/BV/349/2016/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	W01, W03
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S01, S02, S04
Handel und Versorgung	☒	H01, H02, H10
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Kosten für das Verfahren einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten werden durch die Greenman 1 D GmbH mit Sitz in Berlin in Abstimmung mit der EDEKA MHA Immobilienservice GmbH übernommen. Die Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes 10. Änderung und Ergänzung des FNP – Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße und seiner Begründung herbeigeführt werden.

Die Beschlussfassung ist erforderlich, um unter Berücksichtigung der Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ Baurecht für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes zu einem Lebensmittelvollsortimentsmarktes zu schaffen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Die EDEKA MIHA Immobilienservice GmbH beabsichtigt die Erweiterung und Umwidmung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters zu einem Lebensmittelvollsortimenter an der Südstraße im Stadtbezirk Süd. Die Maßnahme ist mit dem geltenden Baurecht im Rahmen von § 34 BauGB nicht vereinbar. Der Stadtrat hat sich deshalb am 07.12.2016 dazu entschlossen, für das Bauvorhaben den Bebauungsplan Nr. 223 (BV/350/2016/III-61) aufzustellen und parallel dazu den FNP für den Stadtteil Dessau (BV/349/2016/III-61) zu ändern.

Mit der 10. Änderung und Ergänzung des FNP kommt die Stadt ihrer Rechtsverpflichtung nach, Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 223 eine Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden soll, steht er nicht in Übereinstimmung mit dem derzeit geltenden FNP für den Stadtteil Dessau. In diesem Plan ist bislang eine Wohnbaufläche dargestellt.

Daher wird von der Möglichkeit nach § 8 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 eine entsprechende Änderung und Ergänzung des FNP herbeizuführen.

Die Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Kommunalpolitik (Leitbild, INSEK und Zentrenkonzept) ist gegeben.

Mit dieser Beschlussvorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 10. Änderung und Ergänzung des FNP herbeigeführt werden. Die Beschlussvorlage ist die Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (Anlage 3), der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) und der wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Bisheriger Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zu Beginn des Jahres 2017 durchgeführt. Im Ergebnis lässt sich daraus folgendes Abwägungsmaterial feststellen:

1. Die 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
2. Sie leistet zugleich einen Beitrag, um auf die Bedürfnisse der immer älter werdenden Bevölkerung durch die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung einzugehen.
3. Auf die Vorgaben des Natur- und Artenschutzrechtes ist zu achten.
4. Mit dem Ersatzneubau der Schwimmhalle am Paul-Greifzu-Stadion hat der Handelsverband angeregt, die Fläche der ehemaligen Südschwimmhalle als Potentialfläche für den Handel zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu betrachten (siehe hierzu Erläuterung Beschlusspunkt 1).

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden verlief positiv und Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Beschlusspunkt 1

Hier wird bestimmt, dass der Geltungsbereich der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des FNP an das tatsächlich planbedürftige Vorhaben anzupassen ist (siehe Anlage 2).

Hiermit reagiert die Stadt Dessau-Roßlau auf aktuelle Absichten, das Grundstück der ehemaligen Südschwimmbad einer Nachnutzung zuführen zu wollen. Um sich dabei die Möglichkeiten einer stadtentwicklungspolitisch gewollten Entwicklung in vielfältiger Hinsicht nicht selbst zu versagen, soll die Anpassung des Geltungsbereiches dazu beitragen, im Einzelfall darüber entscheiden zu können, ob und wie für die Nachnutzung Bau- und Planungsrecht hergestellt werden kann oder soll. Die Spanne der Möglichkeiten reicht dann vom Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung (Wohnbebauung) bis hin zur Aufstellung einer selbstständigen Bauleitplanung.

Vor diesem Hintergrund will die Stadt, dass dieser Prozess mit einem Höchstmaß an Flexibilität vonstattengeht, ohne zugleich die aktuelle Investitionsabsicht für den Lebensmittelvollsortimentsmarkt zeitlich zu beeinträchtigen.

Beschlusspunkte 2 und 3

Sie bestimmen die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 10. Änderung und Ergänzung des FNP (Anlage 3), der zugehörigen Begründung (Anlage 4) sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5).

Der Zweck der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besteht insbesondere darin:

- der Stadt das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen,
- der Öffentlichkeit, den 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 Entwurf zur 10. Änderung und Ergänzung des FNP (Anlage 3) von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA) für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Die dem Entwurf beizufügende und ebenso zu billigende Begründung (Anlage 4) dient der Darstellung der Ziele, des Planungserfordernisses und der Auswirkungen der Planung.

Weiterer Verfahrensablauf

Für die nächsten Verfahrensschritte wird das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zugrunde gelegt. Gemäß der darin enthaltenen Überleitungsvorschriften in § 245 c BauGB können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind und für die vor dem 16. Mai 2017 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet wurde, nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden. Davon macht die Stadt Dessau-Roßlau im vorliegenden Verfahren Gebrauch.

Der Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der förmlichen Beteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB soll der Planentwurf mit der Begründung, den zugehörigen Fachgutachten und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer eines Monats jedoch mindestens 30 Tage öffentlich ausgelegt werden. Ergänzend erfolgt die Bekanntmachung im Internet.

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

Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung zugeführt und der Erarbeitung der abschließenden Fassung der 10. Änderung und Ergänzung des FNP für den Stadtteil Dessau zugrunde gelegt.

- Anlage 2** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Anlage 3** Entwurf zur 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes –
Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße;
Stand 24.10.2018
- Anlage 4** Begründung zur 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes –
Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße,
Stand 24.10.2018
- Anlage 4.1** Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente,
Stand 20.01.2016
- Anlage 5** Übersicht über die umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen aus
der frühzeitigen Beteiligung