

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/299/2020/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	08.09.2020		
Ortschaftsrat Roßlau	24.09.2020	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0	
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	01.10.2020	Ja 7 Nein 1 Enthaltung 1	
Stadtrat	14.10.2020	Ja 35 Nein 01 Enthaltung 07	

Titel:

Nahversorgungszentrum am Luchplatz im Stadtteil Roßlau - Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 219 "Luchplatz" und zugleich Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 A

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Einleitung der Aufhebung des am 27. Januar 2018 bekanntgemachten Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ und zugleich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 A „Nahversorgungszentrum am Luchplatz“ im Stadtteil Roßlau innerhalb der in der Anlage 2 zu diesem Beschluss vorgegebenen räumlichen Grenzen.
2. Der in der Anlage 3 zu diesem Beschluss beigefügte Entwurf eines städtebaulichen Zielkonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 219 A „Nahversorgungszentrum am Luchplatz“ wird gebilligt.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3, 4 und 8 Baugesetzbuch (BauGB)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐	
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S02, S04, S05, S06
Handel und Versorgung	☒	H01, H02, H04, H07
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☒	M04

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

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	☐	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	☐	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	☒
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Kosten für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ und zugleich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 A „Nahversorgungszentrum am Luchplatz“ betragen voraussichtlich 30.000 EUR (brutto).

Kostendeckung:

Produkt 51110 Bauleitplanung sowie Maßnahmen der Stadtentwicklung

Produktgruppe 511 Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Produktbereich 51 Räumliche Planung und Entwicklung

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der Aufhebung des am 27. Januar 2018 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ und zugleich zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 A „Nahversorgungszentrum am Luchplatz“ gefasst werden. Ursächlich ist ein aktueller Bauantrag zur Nachnutzung freierwerdender Verkaufsflächen am Luchplatz, insbesondere durch einen Drogeriefachmarkt und einen Sonderpostenmarkt.

Eine aus diesem Anlass in Auftrag gegebene aktuelle der Stadtverwaltung vorliegende juristische Bewertung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ hat zum Ergebnis, dass dessen Bestand, auch als belastbare Grundlage für eine Ablehnung des o. a. Bauantrages, angreifbar ist. Um dennoch dem planerischen Willen der Gemeinde zur Entwicklung eines gemischt genutzten Gebietes (Wohnen, Handel, medizinische Versorgung und weitere Dienstleistungen) mit Nahversorgungsfunktionen Rechnung tragen zu können, bedarf es einer Heilung der festgestellten Mängel des Bebauungsplanes.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Ausgangssituation

Am 27. Januar 2018 ist der Bebauungsplan Nr. 219 „Luchplatz“ in Kraft getreten. Anlassgebend für diesen Bebauungsplan waren der vom ehemaligen und inzwischen verstorbenen Eigentümer intendierte Wille zu einem Ersatzneubau des vor Ort ansässigen Vollversorgermarktes und folglich der Bedarf zur Reglementierung und Steuerung der freiwerdenden Verkaufsfläche im Rahmen der für den Luchplatz geltenden Vorgaben aus dem Zentrenkonzept. Hinzu trat der Wunsch zur verkehrlichen Anbindung des Standortes an die Luchstraße.

Zum Kern des Bebauungsplanes Nr. 219 gehören Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächen. Sie sind mit dem Ziel verbunden worden, dem zunehmend von Leerstand bedrohten Standort am südlichen Ortseingang von Roßlau eine städtebauliche Perspektive als Standort für die Nahversorgung und die Daseinsvorsorge, insbesondere im Gesundheitsbereich (Medizinisches Versorgungszentrum) zu geben.

Aufgrund der geringen Entfernung zwischen den beiden in Konkurrenz zueinander stehenden Handelsstandorten Luchplatz und Roßlauer Innenstadt war ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes die Vermeidung von Angeboten zur Verlagerung bzw. Beeinträchtigung von zentrenprägenden Einzelhandelsbetrieben aus der Innenstadt. Künftig sollten deshalb nur Vorhaben zulässig sein, von denen keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Roßlauer Innenstadt“ zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund erfolgte beispielsweise eine deutliche Beschränkung der Verkaufsfläche für Drogeriewaren, da ein hierin agierender Einzelhandelsbetrieb einen Magnetbetrieb in der Roßlauer Innenstadt darstellt

Die Begleitumstände für den Bebauungsplan waren von Beginn an komplex, da der Stadtteil Roßlau nicht zum zentralen Ort nach den Zielen des Landesentwicklungsplanes von 2010 gehört. Die für den Bebauungsplan ursprünglich angestrebte Absicht, für die Funktionsmischung aus einem Ersatzneubau für den Supermarkt, Wohnen, gesundheitlichen Einrichtungen und Handel, Sonder- und Mischbauflächen (siehe BV/321/2014/VI-61) festzusetzen, ließ sich nach der Beteiligung der Raumordnungsbehörde nicht umsetzen. Denn Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel gehören nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes in den zentralen Ort. Eine Ausnahme war auch nicht möglich, da Roßlau auch kein Grundzentrum ist.

Da dennoch, wie o. a. ein Planungserfordernis bestand, ist das Bebauungsplanverfahren als Regelverfahren im Sinne eines sogenannten einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB fortgeführt worden. Auf die Festsetzung eines Baugebietes wurde danach verzichtet. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung sollte wie im § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleitet werden können.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat der Stadt im weiteren Verfahren am 04.05.2017 mitgeteilt, dass im Rahmen der Bewertungen von Planungen und Maßnahmen nach § 34 BauGB die Erfordernisse der Raumordnung unbeachtlich sind. Mit dieser Mitteilung konnte am 6. Dezember 2017 der Beschluss über den Bebauungsplan gefasst werden.

Dem Bauordnungsamt der Stadt Dessau-Roßlau liegt nun mit Datum vom 16. Juli 2020 ein Bauantrag auf Genehmigung

- eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 686 m²,
- eines Multisortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 750 m² und
- der Verlagerung eines am Luchplatz bestehenden Textilfachgeschäftes mit einer Verkaufsfläche von 179 m²

vor.

Zusammen mit dem im letzten Jahr genehmigten Ersatzneubau des Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² würde die neue Verkaufsfläche am Luchplatz 3.315 m² betragen. Das entspricht in etwa der Hälfte der in der Roßlauer Innenstadt aktuell aktiv betriebenen Verkaufsstätten.

In dieser Konstellation und in der Verbindung mit dem Ersatzneubau des Vollversorgers ist damit eine Attraktivitätssteigerung beabsichtigt, die weit über den planerischen Willen der Stadt hinausgeht. Besonders beachtlich ist die in diesem Zusammenhang vom neuen Eigentümer angestrebte Verlagerung eines aktuell in der Roßlauer Innenstadt etablierten und dort für die Attraktivität und Vitalität immanent wichtigen Drogeriemarktes. Trotz mehrerer Informationen an den neuen Eigentümer zu den offensichtlichen Widersprüchen zwischen seinen Entwicklungsvorstellungen und den Zielen der Stadt wurde der o. a. Bauantrag eingereicht.

Einen offensichtlich hieraus drohenden Rechtsstreit hat die Stadtverwaltung zum Anlass genommen, die Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 219 juristisch beurteilen zu lassen. Der von der Stadt gewählte Weg mit dem Verzicht auf ein Baugebiet erweist sich danach als fehlerhaft und angreifbar. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind zu unbestimmt und entsprechen nicht dem in der Begründung zum Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Stadt. Die Mängel können zu einer gerichtlichen Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Lösungsansatz

Sobald Gemeinden erkennen, dass ein Bebauungsplan an Mängeln leidet, haben sie eine Entscheidung darüber zu treffen, wie sie damit umgehen werden. Denn eine Norm kann - abgesehen von der Nichtigerklärung in einem gerichtlichen Normenkontrollverfahren wie es für den Bebauungsplan § 47 VwGO vorsieht - grundsätzlich nur in dem für die Normsetzung geltenden Verfahren aufgehoben werden. Mit der Aufhebung ist im Allgemeinen zugleich darüber zu entscheiden, welche Ordnung an die Stelle der mit dem fehlerhaften Plan beabsichtigten Ordnung treten soll.

Zur Gewährleistung der Rechtsklarheit soll der Bebauungsplan Nr. 219 aufgehoben werden. Zugleich soll auf der Grundlage des in der Anlage 3 beigefügten städtebaulichen Zielkonzeptes ein neuer Bebauungsplan mit der angestrebten Festsetzung eines Urbanen Baugebietes nach § 6 a Baunutzungsverordnung aufgestellt werden.

Rechtsfolgen

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses besteht zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verbundenen Zielsetzung die Möglichkeit

- der Zurückstellung des Bauantrages und
- des Erlasses einer zunächst auf zwei Jahre beschränkten Satzung über eine Veränderungssperre.

Letzteres erfordert eine weitere Beschlussfassung. Die Zurückstellung dient wie die Veränderungssperre der Sicherung der mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 A verbundenen Zielstellung (siehe Anlage 3).

Anlage 2 Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 219 und zugleich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 A

Anlage 3 Entwurf des städtebaulichen Zielkonzeptes zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 A