Stadt Dessau-Roßlau

11.12.2020

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/439/2020/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	15.12.2020				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	14.01.2021				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Mitte, Süd	öffentlich	01.02.2021				
Stadtrat	öffentlich	03.02.2021				

Titel:

Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor" - Änderung Geltungsbereich

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt die Einbeziehung folgender Flurstücke in die räumlichen Grenzen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 222 „Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor“:

   Gemarkung Dessau, Flur 34, Flurstück 10904
   Gemarkung Dessau, Flur 34, Flurstück 8122
   Gemarkung Dessau, Flur 34, Flurstück 10906
   Gemarkung Dessau, Flur 34, Flurstück 10905
   Gemarkung Dessau, Flur 34, Flurstück 10907.

2. Der Beschluss ist zusammen mit dem in der Anlage 2 enthaltenen Lage- und Übersichtsplan zur Darstellung der geänderten Plangebietsgrenzen ortsüblich bekanntzumachen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Absätze 3, 4 und 8 Baugesetzbuch (BauGB)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 222 “Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor – BV/027/2015/VI-61 Integriertes Konzept – Quartier Am Leipziger Tor – BV/139/2020/III-61
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	X	K 01, K 03, K 05 und K 08
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S 04
Handel und Versorgung	X	H 07
Landschaft und Umwelt	[ ]	
Soziales Miteinander	X	M 02, M 03 und M 09

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	[ ]

Steuerrelevanz

Bedeutung		**Bemerkung**
Vorlage ist steuerrelevant	[ ]	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	X	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	X

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Änderung der Grenzen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor" - Änderung Geltungsbereich erzeugt keine finanziellen Auswirkungen.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss zur Änderung der Grenzen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor" gefasst werden. Ursächlich ist die Beschlussfassung des Stadtrates vom 08.07.2020 über das Integrierte Konzept - Quartier Am Leipziger Tor (BV/139/2020/III-61) und hierin insbesondere die Ziele zur künftigen Nutzung des Leipziger Torhauses und der dazugehörenden Freiflächen.

Beim sogenannten Leipziger Torhaus handelt es sich um ein denkmalgeschütztes und identitätsstiftendes Gebäude im Quartier. Es bietet die Chance für die Entwicklung eines Schwerpunktes des Gemeinwesens im Quartier. Die Unterbringung von sozio-kulturellen Möglichkeiten im Gebäude und die Entwicklung eines attraktiven Gebäudeumfeldes sollen für die Menschen im Quartier einen Anker und Ausgangspunkt der angestrebten Quartiersentwicklung bilden.

In dieser Hinsicht ist das Anliegen im besonderen Maße geeignet, die Ziele des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches zu qualifizieren. Zur Sicherung der Zielstellung ist es erforderlich, die Grenzen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan zu erweitern.

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 08.07.2020 hat der Stadtrat den Beschluss über das Integrierte Konzept - Quartier Am Leipziger Tor (BV/139/2020/III-61) gefasst. Dessen Ziele und Handlungsfelder sollen der Steuerung der Quartiersentwicklung und der Beantragung von Fördermitteln zugrunde gelegt werden.

Einen Konzeptschwerpunkt bildet das Leipziger Torhaus. Zusammen mit anderen wichtigen funktionalen Adressen und prägnanten Gebäuden entlang der Franz- und Heidestraße soll es die Quartiersentwicklung tragen. Gemeinsam mit der gegenüberliegenden Wagner-Passage liegt hier das Zentrum für Versorgung, Dienstleistung und Einzelhandel im Quartier. Dieses zeichnet sich durch die Nähe zu verdichteten Wohnlagen und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr aus. Seine Bedeutung spiegelt sich dort im öffentlichen Raum wider.

Augenblicklich gehören die im Beschlusspunkt 1 genannten Flurstücke, auf denen das Leipziger Torhaus steht bzw. die es umrahmen, nicht zu den Bestandteilen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor". Es ist aber erforderlich, sie aus folgenden städtebaulichen Gründen in das Planverfahren einzubeziehen:

Das Leipziger Torhaus ist ein identitätsstiftendes Gebäude im Quartier. Es bietet die Chance für einen Schwerpunkt des Gemeinwesens und sozio-kultureller Möglichkeiten. Eine entsprechende Nutzung für die Menschen vor Ort und die Gestaltung der umliegenden Freianlagen sollen einen Anker der Quartiersentwicklung bilden.

Nach vorausgegangenen Erhebungen zur sozialen Situation besteht ein nicht unwesentlicher Bedarf an einer dementsprechenden Infrastruktur für die Bedürfnisse der im Quartier lebenden Bewohner. Die Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung ist ein Bestandteil der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange. Die ausdrückliche Erwähnung im § 1 BauGB zeigt, dass diese Belange in beachtlichem Umfang für die siedlungsstrukturelle Entwicklung Bedeutung haben. Hinzu kommt, dass die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses an der Aufstellung des Quartierskonzeptes diese Bedürfnisse im besonderen Maße herausstellen und zu ihrer Befriedigung die Bereitstellung dementsprechend verfügbarer Räumlichkeiten untersetzen.

Als Bestandteil des im Zentrenkonzept der Stadt ausgewiesenen Nahversorgungszentrums ist die Inanspruchnahme des Gebäudes für öffentliche Zwecke nicht nur zur Weiterentwicklung des hier präsenten zentralen Versorgungsbereiches geeignet. Sie ist auch erforderlich, da die Lage des Gebäudes in diesem Zentrum auch Begehrlichkeiten für andere, beispielsweise kommerzielle Zwecke, wecken kann. Eine derartige Entwicklung steht jedoch im Widerspruch zu den Zielen des Quartierskonzeptes und entspricht damit nicht den stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen der Stadt.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht. Das Gebäude befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Hier sind die Vorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind daher vielfältig. Eine Fokussierung auf die Ziele des Quartierskonzeptes ist daher nur mit den planerischen Mitteln des Baugesetzbuches möglich.

Rechtsfolgen

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

- der Zurückstellung von Bauanträgen,
- des Erlasses einer zunächst auf zwei Jahre beschränkten Satzung über eine Veränderungssperre und
- des Erlasses einer Vorkaufsrechtssatzung.

Anlage 2
geänderter Geltungsbereich