

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/298/2007/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	21.11.2007				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	04.12.2007				
Stadtrat	öffentlich	19.12.2007				

Titel:

Abwägung zum B-Plan der Innenentwicklung als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" (jetzt : VE-Plan Nr. 57)

Beschlussvorschlag:

1. Die zu dem von der Stadt Roßlau übernommenen Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 (jetzt: Nr. 57) "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" und der dazugehörigen Begründung vom 23.03.2007 während der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhaltenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau geprüft und mit dem Ergebnis entsprechend der Anlage 2 zu diesem Beschluss abgewogen.
2. Das Dezernat für Bauwesen und Umwelt wird beauftragt, die Personen, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis zu unterrichten.
3. Die auf Grund dieser Abwägung getroffenen Entscheidungen sind in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 7 BauGB § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB § 204 Abs. 3 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss vom 03.04.2007 (BV/0627/07) Offenlegungsbeschluss vom 03.04.2007 (BV 0628/ 07) Beschluss über die Abwägung am 20.06.2007 (BV/0661/07)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung sowie deren Umsetzung keine Kosten. Durch den Beschluss ist in erster Linie der Vorhabenträger für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffen, der sich verpflichtet hat, die Kosten für die Ausarbeitung der Planung zu übernehmen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Im Blickpunkt der Sicherung der Versorgung der Bewohner des Stadtteiles Roßlau stehen gegenwärtig die Einzelhandelsvorhaben für das "Handelsquartier am Schillerplatz" und das "Einkaufszentrum Magdeburger Straße". Träger dieser Vorhaben ist die U. Bagge GmbH & Co. KG aus Wachtum in Niedersachsen.

Seit langem ist die Stadt Roßlau bemüht gewesen, den für die Innenstadtentwicklung äußerst wichtigen Bereich des Schillerplatzes aufzuwerten. Hoffnungen, dass sich der am Schillerplatz ansässige EDEKA - Markt an der Umsetzung dieser Zielsetzung beteiligen würde, waren vage. Denn ein Engagement als Vollsortimenter am Schillerplatz lies sich gemessen an den wirtschaftlichen Anforderungen des Unternehmens nicht dauerhaft mit dem Standort vereinbaren. Dieses Engagement war nur an einem anderen Standort innerhalb der Stadt vorstellbar.

Im Interesse der Sicherung einer vielfältigen Einzelhandelsversorgung, die das Angebot eines Vollsortimenters einschloss, entschied sich die Stadt Roßlau, von den ohnehin begrenzten Standortmöglichkeiten die "Magdeburger Straße" für eine Verlagerung des EDEKA - Marktes in den Blick zu nehmen, nicht ohne im Gegenzug Investitionen am Schillerplatz einzufordern.

Umso erfreulicher war daher auch das Signal der U. Bagge GmbH & Co. KG, sich sowohl am Schillerplatz als auch in der Magdeburger Straße engagieren zu wollen. Eine entsprechende Beschlusslage zur vertraglichen Sicherung ihres Engagements hat der ehemalige Roßlauer Stadtrat im Juni 2007 herbeigeführt.

Der neue Einzelhandelsstandort an der Magdeburger Straße ist aber nur über eine Bauleitplanung zulässig, da dort neben dem EDEKA - Markt noch ein Discounter und Sonderpostenmarkt in einem Einkaufszentrum mit einer geplanten gesamten Verkaufsfläche von maximal 4000 m² zügig errichtet werden sollen.

So wurde am 03.04.2007 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" der Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf der Grundlage des seit 2007 geltenden § 13a Baugesetzbuch soll dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Öffentlichkeit ist unmittelbar nach dem Aufstellungsbeschluss beteiligt worden. Die Nachbargemeinden, die öffentlichen Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der letzten Sitzung des Roßlauer Stadtrates am 20.06.2007 sind die bis dahin eingegangenen Stellungnahmen bereits einmal abgewogen worden. Nach der am 01.07.2007 durch die Fusion der Städte Roßlau und Dessau vollzogenen Gebietsänderung ergibt sich jedoch der Bedarf einer erneuten Abwägung.

Zum Einen bedarf es für das im § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch verankerte Anpassungsgebot an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung noch der Beachtung der zentralörtlichen Funktion von Dessau und Roßlau nach dem 01.07.2007. Dazu wurde das Landesverwaltungsamt um eine Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme liegt seit dem 17.10.2007 mit dem Ergebnis vor, dass das Vorhaben an der Magdeburger Straße im Einklang mit dem Zielen von Raumordnung und Landesplanung steht.

Zum Anderen ergibt sich der erneute Abwägungsbedarf auch aus den mit der Gebietsänderung ebenfalls geänderten kommunalpolitischen Strukturen. Denn nach § 214 Abs. 3 Baugesetzbuch ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend. Dem neuen Stadtrat der Doppelstadt Dessau-Roßlau obliegt diese Aufgabe. Er ist deshalb auch für die Abwägung abschließend zuständig. Aus diesem Grunde wurden auch noch die Träger öffentlicher Belange, die jetzt für den

Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sind, zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt.

Ein erneuter Abwägungsbeschluss ist auch erforderlich, um die Grundlage für den mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag schaffen zu können. Der in den kommunalpolitischen Gremien der Stadt Roßlau noch beratene Vertragsentwurf wird nach Prüfung durch das Rechtsamt in zwei eigenständige Verträge, jeweils zu den Vorhaben "Magdeburger Straße" und "Schillerplatz" getrennt werden. Denn Gegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 können keine Regelungen sein, die sich auf das Vorhaben am "Schillerplatz" beziehen. Dies ist rechtlich nicht möglich.

In der **Anlage 2** befindet sich in der Übersicht eine Liste der Träger öffentlicher Belange, untergliedert nach fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen, verspätet eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägungserheblichkeit und Stellungnahmen nach der Fusion von Dessau - Roßlau. Für die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Nachbargemeinden wurde ein Abwägungsvorschlag durch die Verwaltung erarbeitet - hierzu wird auf **Anlage 2** verwiesen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht vorgebracht worden.

Soweit Stellungnahmen der Nachbargemeinden und Behörden nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden können, wird dies im Abwägungsprozess begründet und mit allen anderen Belangen abgewogen. Dies betrifft hauptsächlich die Stellungnahmen:

- *der Industrie- und Handelskammer, der regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der Städte Coswig und Dessau sowie des Landesbetriebes Bau*

Bis auf die Stellungnahme des Landesbetriebes Bau, die die Sicherung der Erschließung betraf, machen die o. a. TÖB's und Nachbargemeinden Bedenken zur Ausweisung eines neuen Einzelhandelsstandortes in Roßlau geltend. Sie tragen vor, dass die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sich auf die Nahversorgungsfunktion in ihren Gebieten und in Roßlau selbst nachteilig auswirken werden.

Die Auswirkungen der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten Nutzungen hat die Stadt Dessau-Roßlau dahingehend überprüft, ob sich mehr als nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und die Schaffung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und insbesondere auf die Ziele der Raumordnung ergeben.

Dafür hatte bereits die Stadt Roßlau im November 2005 der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg – Erfurt – Köln - Wien, den Auftrag zur Erstellung einer Untersuchung zu möglichen Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsnutzungen in Roßlau erteilt. Unter Zugrundelegung des im Jahr 2003 für die Stadt durch die GMA gefertigten Einzelhandelskonzeptes sollte diese Untersuchung insbesondere die wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Planvorhaben aufzeigen und bewerten.

Nach Angaben des Projektentwicklers U. Bagge GmbH & Co. KG wurden neben einem E-DEKA-Vollsortimenter und Aldi-Discountmarkt, die über Verlagerungen realisiert werden sollen, mehrere Fachmärkte aus dem Nichtlebensmittel-Sektor zur Neuansiedlung am Planstandort untersucht. Zur Diskussion standen die Sortimente Drogeriewaren (Rossmann), Bekleidung/Wäsche (Takko bzw. Kik), Schuhe/ Lederwaren (Deichmann bzw. ABC-Schuhe) sowie Kleinmöbel/ Matratzen (Dänisches Bettenlager) und Sonderposten (Tedi).

Aus gutachterlicher Sicht sind von den bewerteten Planobjekten die Verlagerungen der Lebensmittelanbieter EDEKA und Aldi sowie die Neuansiedlungen des Fachmarktes für Kleinmöbel/Matratzen und des Sonderpostenmarktes darstellbar. Nicht darstellbar sind wegen der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen die Etablierung von Fachmarktanbietern aus den Segmenten Bekleidung/Wäsche und Schuhe/ Lederwaren. Die Ansiedlung entspre-

chender Angebote am Planstandort wird deshalb aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen. Innenstadtrelevante Sortimente, wie sie bereits in dem im Jahr 2003 für die Stadt Roßlau durch die GMA gefertigten Einzelhandelskonzept aufgelistet wurden, werden somit am Standort als Hauptnutzung ausgeschlossen.

Vakant blieb bei den Betrachtungen die Einordnung des Sortimentes Drogeriewaren. Denn derzeit ist nicht abschätzbar, ob mit der Etablierung dieses Sortimentes an diesem Standort nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im gesamten Gemeindegebiet zu erwarten sind. Deshalb soll diese Fragestellung auch im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelsgutachtens und Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, bezogen auf die Gesamtstadt, weiter untersucht werden.

Für die Belange der Raumordnung liegt die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vor, wonach die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Zudem kommt hinzu, dass die Planung und das Vorhaben auch in einem untrennbaren Zusammenhang mit der Absicht, das Handelsquartier am Schillerplatz aufzuwerten, steht. Insofern leistet die Planung auch einen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt. Denn wenn sich, wie im vorliegenden Fall, durch ein und denselben Vorhabenträger eine derartige Entwicklung für den OT Roßlau begünstigend abzeichnet, ist dies im Interesse der Innenstadtbelebung aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau als erfreulich zu bezeichnen.

Werden die Stellungnahmen berücksichtigt, wird dies ebenfalls im Abwägungsprozess mit einem Vorschlag zur Behandlung der Stellungnahme dargestellt.

Dies betrifft hauptsächlich die Stellungnahmen:

- *der ehemaligen Landkreisverwaltung Anhalt-Zerbst, des Landesbetriebes Bau, der Polizei, und der Ämter der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau*

Das Ergebnis der Abwägung ist maßgebend für die Ausarbeitung der Satzungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung. Sie stellt auch eine wesentliche Grundlage dar, um entsprechend dem Grundgedanken von Innenentwicklungsbebauungsplänen, die Zulässigkeit von Vorhaben zu beschleunigen, Bauanträge auch schon vor Satzungsbeschluss prüfen und genehmigen zu können.

Durch die Beschlussfassung über die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" eingegangenen Stellungnahmen wird dem im § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot Rechnung getragen, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Alternativen zur Beschlussfassung bestehen nicht. Ein Abwägungsausfall ist für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 und für die Bestandskraft einer für das Vorhaben noch zu erteilenden Baugenehmigung beachtlich.

Anlage 2:

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 3:

Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 (jetzt: Nr. 57) "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Anlage 4:

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 (jetzt Nr. 57) vom 23.03.2007 (ohne Schalltechnisches Gutachten)