

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/492/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	12.01.2009				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	26.02.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.02.2009				
Stadtrat	öffentlich	11.03.2009				

Titel:

Abwägung zum geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" i.d.Fass. vom 15.05.2008

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der zu dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" und der dazugehörigen Begründung vom 15.05.2008 vorgebrachten Stellungnahmen wird im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt.
2. Das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege 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 der Satzungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" und der dazugehörigen Begründung 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) Beschluss über die erneute Abwägung am 19.12.2007 (BV DR/BV/298/2007/VI-61) Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute Offenlage vom 24.06.2008 (BV/175/2008
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Stellungnahmen lt. Anlage
Hinweise zur Veröffentlichung:	Das Verzeichnis der Adressen der Stellungnehmenden aus der Öffentlichkeit ist nicht öffentlich.

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:

Begründung:

Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt hat in seiner Sitzung am 24.06.2008 den geänderten Planentwurf gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Entwurf hat in der Zeit vom 04.08. bis zum 15.08.2008 öffentlich ausgelegen. Diese Offenlage wurde im Amtsblatt vom 26.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der geplanten Änderung ggf. berührt sein könnten, wurden mit Anschreiben vom 07.08.2008 zum Planentwurf beteiligt.

Die Planänderung betraf folgende Festsetzungen:

1. Das Planziel zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente, ausgenommen davon Nahrungs- und Genußmittel sowie Restposten, wurde um eine textliche Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit den zentrenrelevanten Sortimenten Blumen, Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Lotto/Toto mit Zeitschriften und Reisebüro mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² /Einzelhandelsnutzung und insgesamt nicht mehr als 300 m² geändert.
2. Das Planziel zur Festsetzung eines Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ wurde um die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur zusätzlichen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Dienstleistungsbetrieben ergänzt.
3. Das Planziel zur maximal zulässigen Verkaufsfläche für den Einzelhandel wurde damit von 4.000 m² auf 3.600 m² geändert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nur eine Stellungnahme abgegeben, die sich auf den Erhalt einer Wand entlang des Kundenparkplatzes bezog, die zugleich auch eine schallschützende Funktion erfüllen soll. Die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, bezogen sich hauptsächlich auf die Präzisierung schon aufgeführter Sachverhalte, die Vereinbarkeit des Gesamtvorhabens mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung, die Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung in Coswig, Anregungen zur Gewährleistung des Schutzes der Nachbarschaft durch Gast- und Vergnügungsstättenlärm sowie zur Lage und Berücksichtigung von Anlagen der Ver- und Entsorger.

Folgende Stellungnahmen sollen nicht berücksichtigt werden:

- Die unterstellte Nichtvereinbarkeit der Planung mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung, da der Landesentwicklungsplan im Lichte der neuen Gemeindegrenzen so ausgelegt werden muss, dass für die neue Doppelstadt Dessau – Roßlau nun auch die höhere Stufe der zentralörtlichen Gliederung für beide Ortsteile gilt.
- Die Forderung der Feuerwehr, für verbleibende freistehende sowie aneinander gebaute Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 5000 m² auf dem ehemaligen Möbelwerk (Sperrholz-Schnell), angrenzend an das Einkaufszentrum, eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt weiterhin zu gewährleisten, da diese prinzipiell gegeben ist und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch weiterhin eine Zufahrt aus dem Geltungsbereich heraus in das ehemalige Möbelwerk nicht ausgeschlossen ist (Bedarfszufahrt Feuerwehr).
- Die Forderung auf Verzicht der Ausweisung zusätzlicher Sonderbauflächen für den Einzelhandel, da es für die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennbar ist, in welcher Form die Hinweise der Stadt Coswig aus dem Jahr 2007 aus heutiger Sicht eine andere Bewertung erfahren sollten als durch Beschluss vom 19.12.2007. Die Stadt Dessau-Roßlau ist faktisch Oberzentrum und damit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

prädestiniert in ihrer kommunalen Bauleitplanung großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Folgende Stellungnahmen werden berücksichtigt:

- Die Prüfung möglicher Störungen durch Gaststättenbetriebe und Vergnügungsstätten

Die angesprochenen Schank- und Speisewirtschaften unterliegen aufgrund der stadträumlichen Lage des Einkaufszentrums, hinsichtlich ihres Betriebsregimes dem Störgrad von Mischgebieten gem. § 6 BauNVO. Die Aufnahme in den Zulässigkeitsumfang vorliegenden Bebauungsplanes intendierte damit Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, da hier davon auszugehen ist, dass diese die benachbarten, schützenswerten Nutzungen nicht wesentlich stören. Nachbars und Diskotheken gehören zu den Vergnügungsstätten, diese sind ohnehin nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Resultierend gab es auch keine Erweiterung des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan im Hinblick auf Störungen durch Gaststättenbetriebe. Zu- und Abfahrtsverkehre gehen nach Vorlage und behördlicher Prüfung einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Lärmkontor vom 01.10.08 in den prognostizierten Verkehrsströmen für das Einkaufszentrum auf und stellen keine Zusatzbelastung im Sinne des anlagenbezogenen Lärms dar.

Zur Klarstellung des v. g. Sachverhaltes erfolgt die redaktionelle Ergänzung des Verweises zum Sinngehalt des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in der textlichen Festsetzung auf der Planfassung zum Satzungsbeschluss. Gleichlautend wird die Begründung in diesem Punkt redaktionell ergänzt.

Keine der vorgebrachten berücksichtigten Stellungnahmen stellt die bisherige Planung in Frage, sie dienen lediglich der Präzisierung von schon erfassten Sachverhalten in Planzeichnung und Begründung.

Im beigefügten Vorschlag zur Abwägung werden die Stellungnahmen gegeneinander und untereinander abgewogen. Die einzuarbeitenden Änderungen sind geringfügig. Von ihnen gehen keine Wirkungen gegenüber Dritten aus. Es handelt sich um Präzisierungen schon erfasster Sachverhalte. Eine erneute Offenlage ist deshalb nicht erforderlich.

Mit der Bestätigung der Abwägung durch Beschluss des Stadtrates werden die Voraussetzungen für die Erstellung der Satzungsfassung geschaffen.

Diese ist dann die Basis für den Satzungsbeschluss und die Inkraftsetzung der Satzung. Die Erarbeitung der Satzungsfassung ist notwendig, um einen rechtsverbindlichen Planungsstand zu erreichen und die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung und den Betrieb des Einkaufszentrums abzusichern.

Anlage 2:

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

Adressenverzeichnis – nicht öffentlich