

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/493/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	26.01.2009				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	26.02.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.02.2009				
Stadtrat	öffentlich	11.03.2009				

Titel:

Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 57 "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" im Stadtteil Roßlau

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschließt den vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 57 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und den textlichen Festsetzungen, Teil B in der Fassung vom 10.10.2008 als Satzung.
2. Die zugehörige Planbegründung in der Fassung vom 10.10.2008 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den beschlossenen Bebauungsplan auszufertigen und die öffentliche Bekanntmachung zu veranlassen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Plan in Kraft gesetzt.
Die Satzung ist dann der Kommunalaufsicht und der Baugenehmigungsbehörde mitzuteilen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 10 BauGB, § 13a (2) in Verbindung mit § 13 (3) BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss vom 03.04.2007 (BV/0627/07 des Stadtrates Roßlau) Offenlegungsbeschluss vom 03.04.2007 (BV/0628/07 des Stadtrates Roßlau) Abwägungsbeschluss vom 20.06.2007 (BV/0661/07 des Stadtrates Roßlau) Beschluss über die erneute Abwägung am 19.12.2007 (DR/BV/298/2007/VI-61)

	Änderung und Ergänzung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (DR/BV/175/2008/VI-61) Abwägungsbeschluss über den geänderten Entwurf (DR/BV/492/2008/VI-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung sowie deren Umsetzung keine Kosten. Sämtliche Planungskosten sowie Kosten für die Realisierung des Vorhabens werden gemäß den Festlegungen des städtebaulichen Vertrages durch den Vorhabenträger, die Bagge GmbH & Co. KG getragen.

Zusammenfassung/ Fazit:

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:

Am 03.04.2007 hat der Stadtrat der Stadt Rosslau für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 (jetzt Nr. 57) "Einkaufszentrum Magdeburger Straße" den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan, mit dem Baurecht für das von der U.Bagge GmbH geplante Einkaufszentrum an der Magdeburger Straße geschaffen werden soll, hat Satzungsreife erlangt. Nachdem die Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit abgeschlossen wurden und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abgewogen worden sind, soll nun der Stadtratsbeschluss über den Bebauungsplan herbeigeführt werden, damit der Umsetzungsprozess des Vorhabens zügig abgeschlossen werden kann. Die Abwägung der bei der Stadtverwaltung eingegangenen Anregungen hat ergeben, dass am Planentwurf und dessen Begründung bis auf redaktionelle Klarstellungen nichts geändert werden musste.

Der Schwerpunkt der geplanten Nutzungen liegt mit der Realisierung eines Kombi-Standortes Vollsortimenter/Discounter im Nahrungs- und Genussmittelsektor. Als Betreiber stehen EDEKA (Vollsortimenter) und ALDI (Discounter) als erwartbare Unternehmen in Rede. Der Verkaufsflächenanteil der Lebensmittelanbieter (Hauptnutzung) wird maximal 2.160 m² betragen.

Damit liegt der Schwerpunkt der geplanten Hauptnutzungen mit etwa 60% im Nahrungs- und Genussmittelbereich und stellt sich als Versorgungszentrum, insbesondere für die westlich der B 184 gelegenen Wohngebiete der Stadt sowie für die im regionalen Einzugsbereich, im nördlichen Umland gelegenen Gemeinden bzw. Ortsteile der Stadt Dessau-Roßlau dar.

Die Realisierung dieses Vorhabens wird von der Stadt Dessau-Roßlau unterstützt. Unter Anwendung von § 13a i. V. m. § 12 BauGB wurde für das Vorhaben ein Bebauungsplan der Innenentwicklung als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Das Verfahren wurde insbesondere gewählt, um an dem städtebaulich exponierten Standort nur das konkrete Bauvorhaben zuzulassen. Der Vorhabenträger verpflichtete sich, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen, auf Grund eines mit der Stadt geschlossenen Durchführungsvertrages, innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet, dass das Gesamtvorhaben in einer städtebaulichen Einheit realisiert wird, welches einem konkreten Zeitraum unterliegt.

Nicht nur vorhabenträgerbedingt war das vorliegende Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 sehr eng an die Entwicklungsoptionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Handelsquartier am Schillerplatz“ der Stadt Dessau-Roßlau gekoppelt. Während die Stadt Dessau-Roßlau bei der hier beabsichtigten Entwicklung eines Handelsquartiers vornehmlich eine Stärkung und Verbesserung der Roßlauer Innenstadt mit einem weiteren EDEKA-Markt, in Ergänzung mit Sortimenten der Bereiche Bekleidung, Wäsche bzw. Schuh- und Lederwaren sowie weiteren kleineren Ladenlokalen und Gastronomie anstrebt, geht es der Stadt mit dem vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich darum, einer Verödung der Angebotsvielfalt durch Erhalt eines Vollsortimenters entgegenzuwirken. Beide Planungen lassen deutlich werden, dass das gegenwärtig im Stadtteil Roßlau vorhandene Warenangebot absehbar einer weiteren qualitativen Verbesserung zugeführt und es im Lebensmitteleinzelhandel somit weitere Strukturveränderungen geben wird.

Mit der Ansiedlung des beabsichtigten Vorhabens im Bereich Lebensmitteleinzelhandel befindet sich die Stadt insgesamt in Übereinstimmung mit den konkreten Zielen der Raumordnung zur Regionalentwicklung (s. a. Kapitel 2.1) und zu dem in Aufstellung befindlichen Zentrenkonzept.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 ist für die Stadt Dessau-Roßlau letztlich eine bedeutsame Standortentwicklung. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Einkaufszentrum Magdeburger Straße“ erfolgt auch ein wichtiger Beitrag, hinsichtlich der Stabilisierung des Einzelhandels mit Verkauf an Endverbraucher im ländlichen Raum der nördlichen Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg. Alternative, integrierte Standorte mit vergleichbar flexibel wie verkehrsgünstig entwickelbaren Konditionen sieht die Stadt Dessau-Roßlau gegenwärtig in diesem Teil ihres Stadtgebietes nicht. So geht die Stadt davon aus, dass zukünftig die drei Standorte Luchplatz, Schillerplatz und der Vorliegende, an der Magdeburger Straße, die Kernlagen im Sinne von Versorgungszentren innerhalb der Stadt Roßlau sein werden.

Mit dem Satzungsbeschluss wird dafür eine notwendige planungsrechtliche Rahmenbedingung geschaffen. Mit dessen Veröffentlichung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Anlage 2:

Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2008

Begründung zum Plan in der Fassung vom 10.10.2008