2009-05-05

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/BV/162/2009/VI-61**
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	04.05.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	19.05.2009				
Stadtrat	öffentlich	10.06.2009				

Titel:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ in Anwendung des § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB).

   Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befinden. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfasst.

   Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist auch der zeichnerischen Darstellung in der Anlage 2 zu diesem Beschluss zu entnehmen. Sie umfasst Flurstücke und Flächen in den Gemarkungen Dessau, Törten, Kochstedt, Kleinkühnau, Großkühnau, Waldersee, Alten, Ziebigk, Mildensee, Roßlau, Meinsdorf und Rodleben.

2. Innerhalb der im Geltungsbereich befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungspläne, in denen zumindest eine Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, werden die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erst mit dem Außerkrafttreten der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne wirksam.

3. Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) als Satzung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB, § 8 Abs. 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/109/2008/I-80 Beschluss des Stadtrates über das Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau vom 09.07.2008 DR/BV/162/2009/VI-61 Beschluss des Stadtrates über das Zentrenkonzept als Leitlinie für die künftige Zentrenentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau vom 10.06.2009
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau, Endbericht (April 2009)
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Bebauungsplan wird durch das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege erarbeitet Die Kosten i. H. v. 6.500 € für die Vervielfältigungserlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) sind in den HH 2010 einzustellen.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner	Hoffmann	Storz
Vorsitzender des Stadtrates	1. Stellvertreter	2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Am 09. Juli 2008 hat der Stadtrat das Einzelhandelsgutachten als Aufgabenstellung für die Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes beschlossen. Der Endbericht des Zentrenkonzeptes (April 2009) ist als Leitlinie für die künftige Zentrenentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau Gegenstand des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates (DR/BV/162/2009/VI-61). Die damit verbundenen Handlungsempfehlungen setzen einen restriktiven Handlungsspielraum, der es einzig durch eine konsequente Umsetzung mit Hilfe der Bauleitplanung ermöglicht, die Struktur der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken, Arbeitsplatzstandorte zu sichern und zentrenschädlichen "Wildwuchs" zu verhindern.

Dieser Grundsatzbeschluss ist die notwendige Voraussetzung für eine gezielte bauleitplanerische Steuerung, die bei der Umsetzung des Zentrenkonzepts dringend erforderlich ist: die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzung im gesamten Stadtgebiet.

Gegenstand dieses Bebauungsplans sind alle Stadtgebiete, innerhalb derer Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen und die insbesondere für den Einzelhandel von erheblicher Bedeutung sind. Hier werden die im Zentrenkonzept grundstücksscharf abgegrenzten Versorgungsbereiche hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzung definiert. Innenbereiche, die nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen, werden mit Festsetzungen zu Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen belegt, die die im Zentrenkonzept ermittelten Entwicklungen ermöglichen und sich nicht schädlich auf die Zentrenstruktur auswirken können.

Für rechtskräftige Bebauungspläne (§ 30 BauGB) gelten diese Festsetzungen nicht, auch wenn der zeichnerische Geltungsbereich sie einschließt. Da der einfache Bebauungsplan nur Festsetzungen für §-34er-Gebiete (Innenbereiche) treffen kann, greift er für die Bebauungsplangebiete nur bis zu dem Zeitpunkt, da sie ihre Rechtskraft erlangen bzw. erst ab dem Zeitpunkt, da sie aufgehoben oder für unwirksam erklärt werden.

Gebiete, innerhalb derer die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen ist, sind generell nicht im Geltungsbereich enthalten.

Aufgrund der fehlenden Drittwirkung des Zentrenkonzepts im Zusammenhang mit der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist es geboten, einen einfachen Bebauungsplan auf Grund des neu eingeführten § 9 Abs. 2a BauGB für alle §-34er-Gebiete, die für die zentrale Versorgungsstruktur von Bedeutung sind, aufzustellen (siehe dazu Rechtsprechung des OVG NRW vom 06.11.2008, Az.: 10 A 1512/07). Die Aufstellung eines Bebauungsplans, der nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

Die Planung soll in Eigenleistung des Amtes für Stadtplanung und Denkmalpflege erfolgen. Somit ist es nicht erforderlich, externe Planungskosten einzustellen. Allerdings bedarf es der Bereitstellung von ca. 6.500 € für die Vervielfältigungserlaubnis durch die bei Bebauungsplänen üblichen Nutzung der Allgemeinen Liegenschaftskarte (ALK).

Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht. Ein Abstandnehmen von dieser Beschlussfassung bewirkt, dass Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile auch künftig nicht auf der Basis des § 34 Abs. 3 BauGB entschieden abgewehrt werden können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb eine unerlässliche Voraussetzung, um zukünftig die Qualitätsansprüche unserer Einwohner bei der wohnungsnahen Versorgung, die Wirtschaftlichkeit unserer Unternehmen und die Stärkung unserer Zentren, insbesondere unserer Innenstadt besser in Einklang zu bringen.

Dieser großflächige Bebauungsplan versetzt die Stadt erstmals in die Lage, mit Hilfe der gutachterlich empfohlenen und vom Rat beschlossenen Leitlinie der Zentrenentwicklung für den Einzelhandel aktiv Ansiedlungspolitik zu betreiben, und nicht passiv auf jedes einzelne Ansiedlungsbegehren mit Bauleitplanung reagieren zu müssen. Investoren wie bestehende Unternehmen erhalten so eine verlässliche Grundlage für die perspektivische Entwicklung ihrer Ansiedlungs-Standorte.

Mit der In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes können Kaufkraftabflüsse aus den zentralen Versorgungsbereichen und deren Funktionsschwächung vermieden werden. Ohne dieses rechtliche Instrumentarium wäre in Folge nicht vermeidbarer Kaufkraftabflüsse in den zentralen Versorgungsbereichen neben dem Verlust der Nahversorgung für ältere Menschen, junge Familien mit Kindern und Menschen mit Mobilitätseinschränkung mit dem Verlust von Arbeits- und Ausbildungsplätzen insbesondere in mittelständischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu rechnen. Dabei werden erfahrungsgemäß durch die Ansiedlung von SB-Märkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weniger und geringer qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen, als innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verloren gehen (Strukturwandel im Einzelhandel). Dagegen kann die Ansiedlung von SB-Märkten in einem zentralen Versorgungsbereich zur Steigerung der Attraktivität und damit zur Erhaltung bzw. zur Neuschaffung von Arbeitsplätzen auch in anderen Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben des zentralen Versorgungsbereiches führen.

Die Beschlussfassung dient somit auch dem Erhalt, der Sicherung und Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Von diesem wichtigen Ziel im Rahmen einer demographisch angepassten Wirtschafts- und Städtebaupolitik kann sich die Stadt Dessau-Roßlau nicht ausnehmen.

Anlage 2:
Übersichtsplan Geltungsbereich