

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/133/2010/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	03.05.2010				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	27.05.2010				

Titel:

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 "Kreuzbergstraße" der Stadt Dessau-Roßlau

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 174 „Kreuzbergstraße“ und der dazu gehörenden Begründung werden in der vorliegenden Fassung vom 09. März 2010 gebilligt.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 174 „Kreuzbergstraße“ und der dazu gehörenden Begründung zzgl. des schalltechnischen Gutachtens vom 15.03.2010 sind auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 174 „Kreuzbergstraße“ und der dazu gehörenden Begründung zzgl. des schalltechnischen Gutachtens vom 15.03.2010 nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, Ort und Dauer der Auslegung mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben oder zur Niederschrift mündlich vorgetragen werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße" unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Bei der Bekanntmachung und Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gesetzliche Grundlagen:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist; §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 sowie § 4a BauGB und § 13 BauG
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 174 „Kreuzbergstraße“ vom 20. Juni 2007 (Beschluss-Nr. 166/2007/VI-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung und die Offenlage entstehen der Stadt keine Kosten.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Schönemann
Vorsitzender des Ausschusses

Anlage 1:

Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20. Juni 2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 174 „Kreuzbergstraße“ aufzustellen. Zeitgleich wurde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen.

Kern der Entscheidung des Stadtrates war anlässlich einer gestellten Bauvoranfrage abzuwägen, ob im Planbereich ein weiterer Discounter errichtet werden soll, oder ob es gerechtfertigt ist, mit dem Entschluss, die zentralen Versorgungsbereiche unserer Stadt durch Aufstellung eines Zentrenkonzeptes zu erfassen, zu stärken und zu entwickeln, den Bereich grundsätzlich städtebaulich neu zu ordnen. Denn einerseits nimmt der Planbereich derzeit Nahversorgungsfunktionen wahr, andererseits stellt er mit Blick auf den Gebäudebestand und die darin ausgeübten Nutzungen, die von Handel über Gewerbe bis zum Wohnen reichen, ein Gebiet dar, das von komplizierten nachbarschaftlichen Verhältnissen und Nutzungsansprüchen geprägt ist.

Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Dessau seinerzeit entschlossen, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erstens den Planbereich städtebaulich neu zu ordnen und zweitens mit Blick auf die mittlerweile erfasste und gebilligte Zentrenhierarchie den Einzelhandel im Gebiet durch Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung zu steuern.

Im Kern geht es dabei um die Abwägung, ob und in welchem Grade dem Gebiet Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel eingeräumt werden sollen und wie im Hinblick auf die Erneuerung von Gebäuden und Nutzungsänderungen die Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Gebiet gewahrt werden können. Dabei soll geprüft werden, ob es gerechtfertigt ist, den bestehenden Einzelhandelsbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Mit dem Zentrenkonzept, das die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Änderungen durchlaufen hat, werden nun für die Abwägung der Planung klare Vorgaben, insbesondere im Hinblick auf die räumlichen Grenzen des Einzelhandels gemacht. Diese durch die kommunalpolitischen Gremien bestätigten Vorgaben zielen auf die planungsrechtliche Absicherung eines Nahversorgungszentrums ab, welches im Hinblick auf die Anzahl und Häufung der dortigen Einzelhandelsbetriebe in die Zentrenhierarchie der Stadt Dessau-Roßlau einzuordnen ist. Dabei geht es im Wesentlichen auch um die Zielstellung, andere Nahversorgungszentren (Heidestraße / Österreichviertel und Kreuzbergstraße) nicht in ihrer Funktion und Substanz zu schwächen. Dies dient der Vermeidung eines grobmaschigen Nah- und Grundversorgungsnetzes in den Stadtteilen Süd, Törten und Haideburg, welches insbesondere in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen benachteiligen würde.

Mit der Beschlussfassung über die Offenlage, die Beteiligung der Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange kann diesem Ziel Rechnung getragen werden. Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht. Von der Beschlussfassung Abstand zu nehmen hätte zur Folge, dass über Anträge zum Zwecke der Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere für Discounter nach § 34 BauGB entschieden werden müsste. Das Zentrenkonzept ist für eine Beurteilung der Bauvoranfrage nach Rechtsprechung nicht bindend. Es bedarf dafür der verbindlichen Bauleitplanung.

Anlage 2:

B-Plan Nr. 174 Entwurf Planzeichnung i. d. Fassung v.09.03.2010

B-Plan Nr. 174 Entwurf Begründung i. d. Fassung v.09.03.2010

Planungskonzeption (Nutzungsbeispiel) vom 09.03.2010

Schalltechnisches Gutachten -09246- v. 15.03.2010