

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/249/2013/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	03.09.2013				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	17.09.2013				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.09.2013				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	26.09.2013				
Stadtrat	öffentlich	09.10.2013				

Titel:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz"

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ wird stattgegeben.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ wird für das in Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.
3. Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Luchplatz unter Beachtung der Inhalte und Vorgaben des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“.
4. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ ist ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
5. Anhand des als Anlage 3 beigefügten Informationsblattes soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

erfolgen. Vorbehaltlich einer gutachterlich bestätigten Verträglichkeit der beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort soll dann als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

6. Die Aufwendungen für die Aufstellung des Bebauungsplans werden vom Antragsteller übernommen. Dies wird in einem zwischen Antragsteller und Stadt abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs.1 BauGB verbindlich geregelt.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1, 4 Abs. 1, 11, 13a BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S1, S2, S4
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H1, H2, H3
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Sämtliche im Zusammenhang mit der Erarbeitung und der Umsetzung dieses B-Planes anfallenden Maßnahmen und Kosten werden durch den Antragsteller Herrn Martin Trenkle übernommen.

Der Stadt entstehen durch die Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss keine Kosten.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner Hoffmann Storz
Vorsitzender des Stadtrates

1. Stellvertreter

2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Luchplatz“ gefasst werden.

Der Antragsteller ist Eigentümer der bestehenden Gebäude am Luchplatz und des überwiegenden Anteils der Flächen im beabsichtigten Plangebiet.

Das Ziel der angestrebten städtebaulichen Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzungen für einen dauerhaften Erhalt und die Fortentwicklung des Standortes Luchplatz.

Dieser wird, aufbauend auf den Grundlagen des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes, im Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ als zentraler Versorgungsbereich festgesetzt.

Um negative Auswirkungen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich in der Roßlauer Innenstadt, auszuschließen, wird durch den Vorhabenträger ein einzelhandelsbezogenes Standortverträglichkeitsgutachten für die geplanten Maßnahmen in Auftrag gegeben.

Vorgesehen ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment (Lebensmittel, Getränke etc.) in Form der Verlagerung des bestehenden Marktes. In die bisherigen Räume soll ein Drogeriemarkt einziehen. In diesem Zuge ist es erforderlich das Gebäude Dessauer Straße 51 abzurechen und für das denkmalgeschützte Gebäude Dessauer Straße 50 b eine Option für den Umgang mit der bestehenden Bausubstanz zu finden.

Weiterhin soll in den Bestandsgebäuden die bisherige Mischnutzung von Handels-, Dienstleistungs- u. a. gewerblichen Nutzungen sowie die Wohnnutzung in den oberen Etagen dem Grunde nach erhalten bleiben. Es sind jedoch auch hier umfängliche Nutzungsänderungen vorgesehen. So sollen z. B. die durch das MVZ genutzten Bereiche erweitert werden.

Auch in Bezug auf die verkehrliche Erschließung des Standortes sowie die Gestaltung der Parkmöglichkeiten sind Änderungen angestrebt.

Weitergehende Informationen sind dem als Anlage 3 beigefügten Informationsblatt zu entnehmen.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit den Mitteln des § 34 BauGB (Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich) lassen sich die beabsichtigten Maßnahmen zur Umstrukturierung und Ergänzung des Standortes nicht städtebaulich geordnet einfügen.

Die avisierte Sondergebietsfestsetzung innerhalb des Bebauungsplanes trägt dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung im Stadtteil Roßlau Rechnung und entspricht den beabsichtigten Festsetzungen des gemeindeweiten in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 216, welcher auf dem Zentrenkonzept aufbaut und dessen Ergebnisse berücksichtigt und weiterentwickelt hat.

Der in dem Bebauungsplan 216 vorgesehene "Zentrale Versorgungsbereich Luchplatz" soll über diesen Bebauungsplan inhaltlich ausgestaltet werden.

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes stellen sich abweichend vom Flächennutzungsplan für Roßlau aus dem Jahr 2002 dar, in welchem für den betreffenden Bereich zwar bereits Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt ist, dies aber räumlich begrenzt auf den Standort des nördlichen Bestandsgebäudes. Der vorgesehene neue Standort für den Vollsortimenter mit sondergebietstypischer Verkaufsflächengröße hingegen ist als Mischbaufläche dargestellt. Da die angestrebte Bebauungsplanung als

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden soll, kann der Flächennutzungsplan im Ergebnis des Planverfahrens berichtigt werden.

Gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und bei der öffentlichen Auslegung von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf ist bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen. Die Umweltbelange müssen jedoch im Übrigen in die Planung eingestellt werden. Die Vorschriften zum gesetzlichen Artenschutz müssen uneingeschränkt beachtet werden.

Vorbehaltlich der positiven Entscheidung zum Aufstellungsbeschluss ist als nächster Verfahrensschritt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Parallel dazu erfolgt die Erarbeitung des einzelhandelsbezogenen Standortverträglichkeitsgutachtens.

Nach Vorlage des Gutachtens und Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Standorterweiterung sowie des Ausschlusses negativer Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Roßlauer Innenstadt würde dann als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Anlage 2: Antrag auf Einleitung des Planverfahrens vom 12.07.2013

Anlage 3: Informationsblatt für die frühzeitige Beteiligung