

Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz" Stadt Dessau-Roßlau

Informationsblatt zum Bebauungsplan im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Westlich der Luchstraße in Roßlau, im Zwischenbereich bis zum Bahnhof Roßlau, befindet sich das sog. "Elbezentrum Luchplatz". In diesem Bereich hat bereits Anfang der 1990er Jahre die Stadt Roßlau in Anbetracht der Potenziale, die sie für diesen Standort erkannt hatte, einen Bebauungsplan aufgestellt, mit dem Ziel, hier in Anpassung an die alte Stadtstruktur einen modernen Handels- und Dienstleistungsstandort in Kombination mit Wohnen zu entwickeln. Das Planverfahren für diesen Standort wurde nicht rechtskräftig abgeschlossen.



Dennoch wurde der Standort teilweise bebaut. In zwei Bauabschnitten entstand ein Gebäudekomplex, welcher das sog. "Elbezentrum Luchplatz" in seiner heutigen Form widerspiegelt. Die gegenwärtige Situation in diesem Bereich stellt sich mit Blick auf den vermieteten Wohnungsbestand als gut dar, jedoch für den gewerblichen, respektive Dienstleistungsbereich ist eine permanent rückläufige Objektnutzung mit sichtbarem Leerstand zu erkennen, welcher sich für den Eigentümer, aber auch die Wertigkeit des Standortes im Stadtgefüge Roßlaus als zunehmend problematisch darstellt.



Die Erhaltung des Bauensembles, quasi auch als Visitenkarte für den Eintritt in den Stadtteil Roßlau vom Bahnhof kommend, erfordert somit erhebliche Anstrengungen zur Revitalisierung des Standortes. Die Adresse des Elbezententrums soll auch fernerhin imageprägende Bedeutung für Roßlau besitzen.

Die notwendigen Maßnahmen zur Umstrukturierung und Ergänzung des Standortes lassen auf Grund ihrer Auswirkungen einen Bebauungsplan erforderlich werden, um neben den potenziellen Nutzungen und der Sortimentsneuausrichtung in der bestehenden Bausubstanz die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentverbraucher-

marktes planungsrechtlich absichern zu können. Zudem sind Änderungen in der Verkehrsanbindung des Standortes sowie ein Teilabbruch der bestehenden Bausubstanz beabsichtigt. Die avisierte Gebietsausweisung (Sondergebiet) innerhalb des Bebauungsplanes trägt dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung Roßlaus sowohl räumlich als auch inhaltlich in besonderem Maße Rechnung. Die aufzulegende Planung fußt auf den Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie den rahmengebenden Inhalten des gemeindeweiten Bebauungsplanes zur Einzelhandelssteuerung (B-Plan Nr. 216). Der in Letztgenanntem festgelegte "Zentrale Versorgungsbereich Luchplatz" wird über den vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich ausgestaltet. D. h., die zentrenrelevanten Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs werden in ihrer zukünftig am Standort zulässigen Größenordnung auf Basis eines Standortverträglichkeitsgutachtens, bezogen auf die Verkaufsflächengröße, festgesetzt. Hierbei sind Abweichungen gegenüber den gem. § 34 BauGB¹ zulässigen Größenordnungen erwartbar.

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes stellen sich abweichend vom Flächennutzungsplan Roßlau aus dem Jahr 2002 dar, in welchem für den betreffenden Bereich nur anteilig eine Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt ist (räumlich begrenzt auf den Standort des nördlichen Bestandsgebäudes). Der vorgesehene neue Standort für den Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment mit sondergebietstypischer Verkaufsflächengröße hingegen ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Da die angestrebte Bebauungsplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden soll, ist der Flächennutzungsplan im Ergebnis des Planverfahrens zu berichtigen.



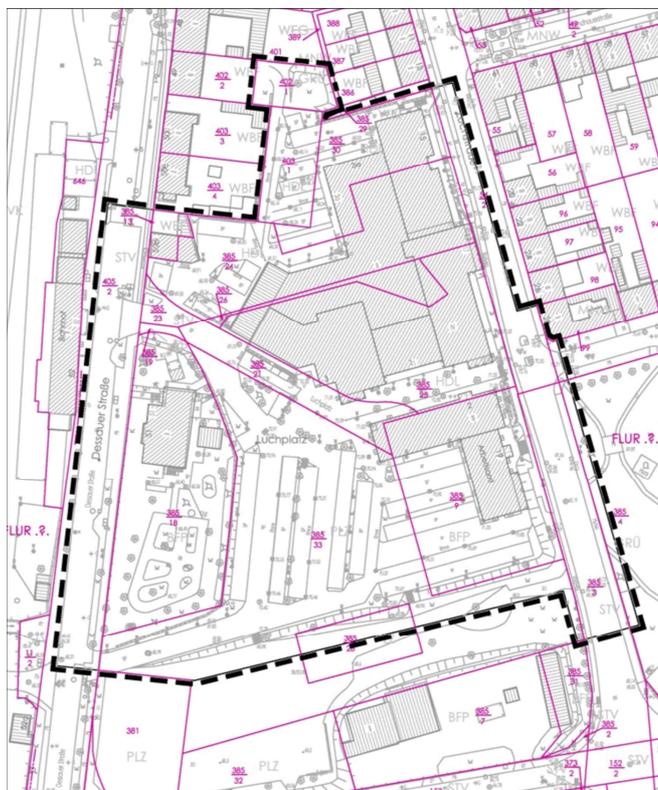
Übersichtskarte (ohne Maßstab)

¹ Baugesetzbuch in der Fassung vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung umfasst den nachfolgend abgedruckten Umgriff, welcher

- im Norden durch die hier weiter nach Norden verlaufende Dessauer Straße, überwiegende Wohnbebauung mit angrenzenden, wohnbezogenen Freiflächen zwischen der Luchstraße und der Dessauer Straße,
- im Osten durch den anteiligen Verlauf der Luchstraße und östlich hieran angrenzender Wohn- und Geschäftshäuser sowie dem Luchplatz selbst,
- im Süden durch den Zufahrtsbereich der Luchstraße zum Kreuzungsbereich Luchstraße/Südstraße und Brachflächen südlich des bestehenden Großparkplatzes "Elbezentrum" und die weiter verlaufende Dessauer Straße sowie
- im Westen durch den Fahrbahnrand der Dessauer Straße im Übergang zum Vorbereich des Bahnhofs Roßlau, einschließlich der hieran angrenzenden Bahnanlagen begrenzt wird.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung orientiert auf die Erhaltung und Fortentwicklung des am Luchplatz vorhandenen Bauensembles und dessen räumliche Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtgebiet, einschließlich der verkehrlichen Neuorganisation. Der an diesem zentralen Standort geplante Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment (Lebensmittel, Getränke etc.) stellt sich als Verlagerung des bestehenden Marktes dar und soll der Nahversorgung von Teilen der Altstadt dienen. Gleichzeitig ist das "Elbezentrum Luchplatz" auch wichtiger Versorgungsbereich für Berufspendler zum bzw. vom Bahnhof Roßlau.

Dabei ist das Kundenpotenzial aus den angrenzenden Wohnbereichen nicht unerheblich, daneben wirkt die Lage im Einzugsbereich zweier Bundesstraßen für die wirtschaftliche Tragfähigkeit im Sinne entsprechender Kundenströme begünstigend.

Bereits mit der Festsetzung als "Zentraler Versorgungsbereich" im o. g. Bebauungsplan Nr. 216 wurde auf eine dauerhafte Nutzungsmöglichkeit der Immobilie im ursprünglich angedachten Sinn orientiert und eine Nutzungsergänzung des Standortes zu dessen Erhalt positiv beurteilt. Somit ist am Standort ein Nutzungsmix beabsichtigt, der sowohl wirtschaftlich tragfähig wie auch stadträumlich bereichernd eine Zukunftsperspektive erhalten soll. Konkret ist gemeint, dass die Verlagerung des Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarktes erfolgt und dafür durch einen Drogeriemarkt in der Nutzung ersetzt wird.



Darüber hinaus ist einvernehmlich mit den Vorstellungen der Verwaltung des Klinikums Dessau eine Weiterentwicklung der Nutzungsanteile des Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) geplant (ggf. zwei ergänzende Arztpraxen). Über notwendige Sanierungsmaßnahmen ist zudem die Fortentwicklung der Wohnnutzung beabsichtigt. Die bisher am Standort etablierten gewerblichen Nutzungen sollen erhalten bleiben und durch ergänzende Nutzungen (z. B. Apotheke, Sanitätshaus, Pflegedienst) gestärkt, ggf. in neuen Räumlichkeiten eine Verbesserung ihrer Handelssituation erfahren können.

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. Nachfolgende Tabelle zeigt grob die voraussichtliche Nutzflächenübersicht für den Bebauungsplanstandort.

Wohnen

Wohnen IST-Nutzflächen	1.900 m ²	20,50%
davon anteilig Umnutzung zum Wohnen	310 m ²	
abzgl. Abbruch Wohnflächen	- 140 m ²	
Wohnen SOLL	2.070 m²	18,70%

Gewerbe/Dienstleistung

Gewerbe/Dienstleistung IST	7.300 m ²	79,50%
Umnutzung zum Wohnen	- 310 m ²	
innere Umsetzung Gewerbe zu Dienstleistung (~350 m ²)	0 m ²	
zusätzl. Gewerbefläche (REWE neu)	2.000 m ²	
Gewerbe/Dienstleistung SOLL	8.990 m²	81,30%

davon Verkaufsflächen
(REWE 1.600 m²/ dm 800 m²)
davon Dienstleistung (Gastro)
(inkl. MVZ 500 m²/Pflegeeinrichtg. 600 m²)
m²-Angaben sind ca.-Bruttogeschossflächen (Stand Juni 2013)

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung werden für die angestrebte Einzelhandelsentwicklung Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO² im Bebauungsplan festge-

² Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548

setzt. Darüber hinaus sollen die Grundstücksaufteilung, wie auch anteilig die Verkehrserschließung und die Anlagen des ruhenden Verkehrs neu geordnet werden.



Weiterhin ist es im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt zu prüfen, ob Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen.

Anhand einer verkehrstechnischen Untersuchung ist im Rahmen der Bebauungsplanung die Netzbelastung und –verträglichkeit des angestrebten Vorhabens nachzuweisen; d. h., dass die neu angedachten Verkehrsrelationen durchführbar sind. Parallel zur Bebauungsplanung wird ferner ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Für den Umfang der am Standort beabsichtigten Festsetzungen zur Handelsnutzung wird darüber hinaus i. R. d. Bebauungsplanung ein Standortverträglichkeitsgutachten erarbeitet.

4. Erschließung

Der Bebauungsplanstandort wird bislang für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr über die Dessauer Straße erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer ist die Zugänglichkeit auch aus Richtung Luchstraße gegeben. Die Erschließungssituation soll durch eine neue Ein- und Ausfahrtsituation auf die Luchstraße für den motorisierten Verkehr fortentwickelt, der Parkplatzbereich des Elbe-Zentrums in seiner Ausrichtung neu geordnet und in diesem Zusammenhang das Gelände so profiliert werden, dass es allmählich in Richtung Luchstraße abfällt.



Bereich der zukünftigen Ein- und Ausfahrt Luchstraße

Ferner erfolgt eine Neuordnung der zugeordneten Stellplätze für die Anwohner/Mieter/Besucher/Kunden des Gebietes. Dabei werden die vorhandenen Erschließungsanlagen beibehalten bzw. bei Bedarf den entsprechenden Erfordernissen der Grundstückerschließung angepasst. Die Erschließungssituation für den umliegenden baulichen Bestand bleibt aus gegenwärtiger Sicht unverändert erhalten.

5. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen sind erfüllt, da sich das Plangebiet an einem städtebaulich integrierten, vorerschlossenen

Standort, auf einer gem. § 30 Abs. 3 BauGB bereits durch den Bebauungsplan Nr. 216 überplanten Fläche befindet. Hier besteht somit Baurecht gem. § 34 BauGB.

Die zu erwartende Grundfläche wird unterhalb des gesetzlich verankerten Schwellenwertes von 20.000 m², im Hinblick auf die festzusetzenden Baugebiete, liegen. Resultierend aus § 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgt für die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung i. S. des Naturschutzrechtes.

Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) liegen nicht vor.

Im westlichen Plangebiet befinden sich Höhlenbäume (Fledermausbesiedlung möglich), bei Abbruch der bestehenden Substanz bzw. durch Gehölzentnahmen werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten beseitigt. Hierzu sind entsprechende Ersatzmaßnahmen festzulegen und ein separater Antrag auf Ausnahme nach § 45 BNatSchG³ von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Für den zu erwartenden Gehölzverlust sind weiterhin die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung anzuwenden.



Die Niederschlagswasserentsorgung soll durch Versickerung im Plangeltungsbereich erfolgen. Sofern dies nicht vollständig möglich ist, kann in den Regenwasserkanal der DESWA GmbH anteilig eingeleitet werden.

6. Das weitere Planverfahren

Die im § 3 Abs. 1 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt mit Hilfe dieses Informationsblattes. Gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, ebenfalls frühzeitig mit vorliegendem Informationsblatt unterrichtet.

Eine erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hier besteht dann wiederum die Möglichkeit der öffentlichen Meinungsäußerung zur Entwicklung des Plangebietes. Die v. g. Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen.

³ Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. vom, 21.01.2013, BGBl. I S. 95



	REWE-Markt - Neubau		Gebäude - Bestand
	Parkplatzbereich - REWE		Platzfläche
	"Elbezentrum Luchplatz" - Bestand		Fußweg
	Radweg		Straße
	Grünflächen - öffentlich		Grünflächen - privat
	Bäume / Sträucher - Planung		Bäume - Bestand
	Stützmauer		Gebäude-Zugänge
	Geltungsbereich Bebauungsplan		

Bebauungsplankonzeption (Nutzungsbeispiel) für den Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz"