

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/269/2016/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	20.09.2016				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	29.09.2016				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	25.10.2016				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.10.2016				
Stadtrat	öffentlich	07.12.2016				

Titel:

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 A "Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr"

Beschlussvorschlag:

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr“ im Stadtteil Roßlau für das in Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet wird gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Die Planänderung soll als Regelverfahren nach § 8 BauGB aufgestellt werden.
2. Ziel der Neuaufstellung ist die Überplanung der bisherigen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 „Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr“ im Sinne der Erhöhung der Flexibilität möglicher Nutzungen im gewerblichen Bereich. Die Überprüfung der bisherigen Festsetzungen öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen sowie die Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuellen planungs- und fachrechtlichen Erfordernisse, insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz und den Artenschutz.
3. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr“ ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 4.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 8, § 2 Abs.1, § 8 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	X	W 03
Kultur, Freizeit und Sport	X	W 05
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S 01
Handel und Versorgung	X	S 02
Landschaft und Umwelt	[]	
Soziales Miteinander	X	S 04

Vorlage nicht leitbildrelevant	[]
--------------------------------	-----

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die im Zusammenhang mit der Erarbeitung und der Umsetzung dieser Planung anfallenden Maßnahmen und Kosten können auf Grund der Lage im Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ aus Mitteln der Stadtsanierung finanziert werden.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 35.000 € für den Bebauungsplan, darüber hinaus ca. 12.000 € für die erforderlichen Fachgutachten (Artenschutz, Schallschutz und ggf. Baugrund/Hydrogeologie).

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr“ im Stadtteil Roßlau gefasst werden.

Der B-Plan Nr. 195 "Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr" wurde durch die Stadt Roßlau aufgestellt und ist bereits 2002 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich wird geprägt durch das Gelände der Feuerwehr. Die gewerblichen Bereiche sind zu Teilen minder- bzw. ungenutzt. Der Bebauungsplan sollte eine gesteuerte städtebauliche und funktionale Entwicklung dieses Teilbereiches der Roßlauer Innenstadt gewährleisten. Es ging u. a. darum, den Stadtpflegebetrieb dort anzusiedeln, sowie um die Schaffung öffentlicher Grünbereiche (Spiel- und Bolzplatz). Zu diesem Zweck sollten auch die Verhältnisse der verkehrlichen Erschließung im betreffenden Bereich über die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen geregelt werden. Ebenso ging es um die Möglichkeit der städtebaulichen Steuerung von neuen Gewerbeansiedlungen bzw. Erweiterungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen am Standort (z. B. WZ und dessen Ausgliederungen).

Dies alles war immer auch unter Berücksichtigung der Lage im Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ zu betrachten. In den sanierungsrechtlichen Rahmen- und Maßnahmeplänen der vergangenen Jahre waren das Plangebiet bzw. einzelne Entwicklungsmaßnahmen im Plangebiet wesentliche Bestandteile.

Die Weiterentwicklung der gewerblichen Bereiche erfolgte lediglich im Rahmen des baulichen Bestandes und nicht wie erwartet durch Abriss und Neubau. Dies führte zu Konflikten mit den festgesetzten Baugrenzen im Plan. Bauvorhaben mussten abgewandelt werden bzw. waren nur über eine Befreiung von den Festsetzungen zu realisieren.

Auch die Erforderlichkeit an öffentlichen Verkehrsflächen ist in Bezug auf den Umfang der bisherigen Planfestsetzungen zu prüfen und ggf. zu korrigieren. Dies betrifft insbesondere die als Planstraße A2 vorgesehene Anbindung von Norden her aus Richtung Porsestraße, die inzwischen lediglich als Fuß- und Radweg ausgebaut wurde sowie einen von Nord nach Süd rückwärtig der Wohngrundstücke an der Elbstraße vorgesehenen Planweg F, für den aktuell kein Bedarf mehr gesehen wird. Gleiches trifft für die laut bisherigem Plan angestrebte Erweiterung des Gehweges an der südlichen Karl-Liebnecht-Straße zu.

Eine abschließende Entwicklung und städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich lässt sich anhand der bisherigen Planfestsetzungen nach heutiger Einschätzung kaum erreichen. Die Planinhalte sind deshalb an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Hierbei geht es vor allem um folgende Punkte:

- Sicherung des langfristigen Bestandes von Feuerwehr und Stadtpflegebetrieb
- Überprüfung und Anpassung der zulässigen Nutzungsarten an die aktuellen Erfordernisse (betrifft insbesondere bisherige Mischgebiete und öffentliche Grünflächen)
- Vereinfachung planungsrechtlicher Voraussetzungen für mehr Flexibilität möglicher Standortnutzungen im gewerblichen Bereich

- Anpassung der schallschutztechnischen Anforderungen und Festsetzungen an das flexiblere Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnnutzung
- Gewährleistung der städtebauliche Ordnung in Nachbarschaft zu den sanierten Altbaubeständen und Kleingärten im Umfeld des Plangebietes, dazu Erweiterung des Plangebietes nach Nordwesten
- Überprüfung der bestehenden und bisher festgesetzten öffentlichen und privaten Grün- und Pflanzflächen auf ihren möglichen dauerhaften Bestand im Kontext mit der angestrebten Gesamtentwicklung im Gebiet
- Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes unter Beachtung der aktuellen Rahmenbedingungen sowie der Funktion der Stadt als Straßenbulasträger
- Überprüfung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches sowie der schalltechnischen Auswirkungen der Stellplätze

Es geht hier um die Überplanung von Flächen, die sich im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden und für eine geordnete Weiternutzung bzw. Wiedernutzung planerisch vorbereitet werden sollen. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,1 ha. Die Planänderung soll auf Grundlage des § 8 BauGB im Regelverfahren durchgeführt werden.

Anlage 2: Geltungsbereich der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 195 A
„Teilbereich südliche Altstadt – Feuerwehr“

Anlage 3: Auszug aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 195 „Teilbereich
Südliche Altstadt – Feuerwehr“