

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/408/2017/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	14.11.2017				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	30.11.2017				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	06.12.2017				
Stadtrat	öffentlich	06.12.2017				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der in der Anlage 2 beigefügte Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird gebilligt und zur Unterzeichnung durch den Oberbürgermeister bestimmt.
2. Die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 und § 4 BauGB zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 219 „Luchplatz“ vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es in der Anlage 3 zu dieser Beschlussvorlage angegeben ist. Diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind vom Ergebnis der Beschlussfassung zu unterrichten.
3. Der in der Anlage 4 beigefügte Bebauungsplan Nr. 219 „Luchplatz“ in der Fassung vom 24. Oktober 2017 wird als Satzung beschlossen. Die dazugehörige und in Anlage 5 beigefügte Begründung mit Anhängen und Anlagen (Anlagen 4 bis 10) wird gebilligt.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 2, 8 und 10 BauGB, § 8 Abs. 2 KVG LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss vom 09.10.2013 BV/249/2017/VI-61 Beschluss über die Offenlage des 1. Planentwurfs vom 02.03.2016 BV/025/2016/III-61 Beschluss über die Offenlage des 2. Planentwurfs vom 22.03.2017 BV/494/2016/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Siehe Anlage 5 bis 10
Hinweise zur Veröffentlichung:	Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Anhang zur Anlage 2 (Adressenverzeichnis) ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht öffentlich.

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 type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 01, H 02
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	S 01, S 02, S 04

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Sämtliche im Zusammenhang mit der Erarbeitung und der Umsetzung dieses B-Planes anfallenden Maßnahmen und Kosten wurden durch den Vorhabenträger übernommen.

Der Stadt entstehen durch diese Beschlussfassung keine Kosten.

Zusammenfassung/Fazit:

Das Ziel der angestrebten städtebaulichen Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzungen für einen dauerhaften Erhalt und die Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Luchplatz im Stadtteil Roßlau.

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Abwägung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie über die Satzung des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung herbeigeführt werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Der Stadtrat hat am 22. März 2017 mit der BV/494/2016/III-61 den 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Bebauungsplans Nr. 219 „Luchplatz“ gefasst.

Mit dieser Bauleitplanung verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich am Luchplatz im Stadtteil Roßlau dauerhaft zu erhalten und weiter zu entwickeln. Kern der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden am 2. Planentwurf die Bürgerinnen und Bürger beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert; ebenso die von der Planung berührten Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

Das Ziel der angestrebten städtebaulichen Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzungen für einen dauerhaften Erhalt und die Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Luchplatz im Stadtteil Roßlau. Auf der Basis des Zentrenkonzeptes soll der Bebauungsplan dafür die städtebaulichen Rahmenvorgaben formulieren.

Die Planung stimmt auch mit dem Leitbild der Stadt im Bereich Handel und Versorgung überein. Danach soll die Dessau-Roßlauer Einzelhandelsentwicklungspolitik fortgeführt werden mit der Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt, der Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Gesamtstandortes sowie der Sicherung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtteilen. Der Einzelhandel soll durch eine inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten gesteuert werden.

Nach dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK zählt der Luchplatz zu den Bedarfsschwerpunkten der Nahversorgung. Ausschlaggebend für diese Einschätzung ist die Nähe zu verdichteten Wohnlagen, eine gute Anbindung an das Straßennetz sowie den öffentlichen Personenverkehr. Maßnahmen zur Angebotserweiterung sollen schwerpunktmäßig in diese Bereiche gelenkt werden.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Beschlusspunkt 1 bestimmt die Billigung und Annahme des in der Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Vertrages.

Im Sinne einer breiten und vielfältigen Angebotsstruktur am Luchplatz ist über die REWE-Verlagerung hinaus ein ergänzender Erhalt, aber auch die Ansiedlung anderer nahversorgungsrelevanter Sortimente im gewissen Maße erwünscht. Unter Beachtung der von der Stadt Dessau-Roßlau angestrebten Zentrenhierarchie ist dabei aber die Entwicklung der nahegelegenen Roßlauer Innenstadt besonders zu beachten. Ihr wird entsprechend der konzeptionellen Zielstellungen eine im Vergleich zum Luchplatz höhere Entwicklungspriorität zugeschrieben.

Vor diesem Hintergrund sind sich Stadt und der Grundstückeigentümer darüber einig, auf eine abgestimmte Entwicklung beider zentralen Versorgungsbereiche auch nach der Zeit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu achten. Im Rahmen eines den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrages sollen deshalb Regelungen zur zentrenverträglichen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben erfolgen.

In der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage ist für den Beschlusspunkt 2 der jeweilige Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen aufbereitet worden. Die Stellungnahmen enthalten Abwägungsmaterial, das bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Bedeutung erlangt.

Zwei Stellungnahmen stechen dabei besonders hervor.

Entgegen der Stellungnahme der obersten Raumordnungsbehörde zum 1. Planentwurf gibt es jetzt keine Einwände mehr.

Zweitens befindet sich das Planungsvorhaben zur Ortsumgehung Roßlau nach wie vor im Abstimmungsprozess zwischen der Landestraßenbaubehörde und den übergeordneten Ministerien für Verkehr (Land und Bund). Mit Erlass vom 16. Januar 2017 hat das BMVI die SBV Sachsen-Anhalt um ergänzende Angaben bzw. eine vertiefende Darstellung verschiedener Varianten gebeten. Eine der Varianten, deren Trasse auf der Dessauer Straße zwischen dem Roßlauer Bahnhof und dem Neubaustandort des REWE-Marktes vorbeiführt hätte möglicherweise im Falle ihrer Planfeststellung gravieren Auswirkungen auf den Bestand des dann gebauten REWE-Marktes.

Für die Abwägung dieses Konflikts gilt der Prioritätsgrundsatz. Dabei hat grundsätzlich die Planung, die bereits ausreichend konkretisiert und gefestigt ist sowie den zeitlichen Vorsprung hat, auf die andere Rücksicht zu nehmen. Die Ortsumgehungsplanung befindet sich erst im Rahmen der Entscheidungsfindung für eine planfestzustellende Trasse. Diese Planungsstufe dient der Entscheidung über die weiterzufolgende Lösungsmöglichkeit im Hinblick auf die verschiedenen Varianten der Linienführung.

Anders verhält es sich dagegen mit dem Bebauungsplan für den Luchplatz. Die Planung steht jetzt vor ihrem Abschluss; dreimal wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange daran beteiligt. Zum nach § 214 Absatz 3 Satz 1 BauGB für die Abwägung maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses liegt keine Genehmigungsplanung der LSBB für eine Linienführung in der Dessauer Straße vor, auf die die Stadt nach dem Prioritätsgrundsatz Rücksicht nehmen müsste. Zudem verfolgt die Stadt das Ziel einer im Süden des Plangebietes vorbeiführenden Ortsumgehung. Sie ist im Ergebnis eines durchgeführten Raumordnungsverfahrens seit dem Jahr 2002 im Flächennutzungsplan von Roßlau entsprechend vermerkt.

Der Beschlusspunkt 3 bestimmt schließlich, dass der entsprechend dem Abwägungsergebnis aufbereitete Bebauungsplan in der Fassung vom 24. Oktober 2017 (Anlage 4) zur Satzung beschlossen wird. Gleichzeitig wird die dazugehörige Begründung in der Fassung vom 24. Oktober 2017 (Anlage 4) gebilligt. Der Satzungsbeschluss ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Wirksamkeit des geänderten und ergänzten Bebauungsplanes.

Weiterer Verfahrensablauf

Zunächst wird der städtebauliche Vertrag unterzeichnet.

Anschließend wird das zur Satzung bestimmte Planexemplar in der Fassung vom 24. Oktober 2017 vom Oberbürgermeister ausgefertigt.

Danach wird der Satzungsbeschluss im amtlichen Verkündigungsblatt der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlagen:

- Anlage 2:** städtebaulicher Vertrag zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung am Luchplatz für die Zeit nach der Beschlussfassung
- Anlage 3:** Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung zum geänderten Planentwurf
- Anlage 4:** Bebauungsplan Nr. 219 „Luchplatz“ in der Fassung vom 24.10.2017
- Anlage 5:** Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2017
- Anlage 6:** Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 219 "Luchplatz", Bonk- Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 15193, Stand: 05.01.2016
- Anlage 7:** Kontrolle einer Gehölzgruppe am Luchplatz in Roßlau auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen vom 08.09.2014
- Anlage 8:** Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben "Neustrukturierung Elbezentrum Luchplatz, Dessau-Roßlau" B-Plan Nr. 219, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, 17.07.2014
- Anlage 9:** Biotop- und Nutzungstypen, 31.03.2015
- Anlage 10:** Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes am Luchplatz im Ortsteil Roßlau, CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, 11.04.2014
- Anlage 11:** Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Dessau-Roßlau – Bebauungsplan Nr. 219 "Elbe-Zentrum" Luchplatz, Verkehrs-System Consult GmbH, Halle, 07.03.2014