

Stadtplanungsamt

Datum: 2012-10-25

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-5474/2012

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	06.11.2012
Hauptausschuss	13.11.2012
Stadtverordnetenversammlung	27.11.2012

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. T1 "Zentrale Versorgungsbereiche"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Für das Gebiet der Stadt Luckenwalde, einschließlich der Ortsteile, wird zur Umsetzung des Beschlusses Nr. 5473/2012 (Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde) der Bebauungsplan T1 „Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Luckenwalde“ als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sind über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.
3. Im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert, und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltung wird den Bürgern 14 Tage Gelegenheit gegeben, die Planunterlagen einzusehen und sich zu äußern. Ergänzend sollte eine gesonderte Informationsveranstaltung für die Einzelhändler, für die Einzelhandelsverbände und die Eigentümer von Einzelhandelsflächen durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen: nein

Gesamt

Produktkonto

-aufwendungen **nein** EUR

-auszahlungen **nein** EUR

Auswirkung Folgejahre: **nein** EUR

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter

Erläuterung/Begründung:

Der Bebauungsplan soll als einfacher Textbaugebungsplan für das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile und einschließlich sämtlicher Bebauungsplangebiete die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde für den unbeplanten Innenbereich sichern und bestehende Bebauungspläne an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde anpassen.

Ziele des Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgung und der Sonderstandorte des Einzelhandels in der Stadt Luckenwalde
- Stärkung des Stadtzentrums
- Stärkung Luckenwaldes als Wohnstandort

In Ergänzung der Vorlage Nr. 5473/2012, welche den Auftrag an die Verwaltung enthält, das Verfahren zur planungsrechtlichen Sicherung der wesentlichen Ziele und Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einzuleiten, ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan textliche Festsetzungen enthalten, welche der Sicherung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgeschlagenen zentralen Bereiche dienen sollen. Der zeichnerische Teil wird sich auf die Festlegung der Grenzen der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungslagen beschränken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den unbeplanten, gemäß §§ 34, 35 BauGB zu beurteilenden Gebieten auch die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Luckenwalde. Der Bebauungsplan wird zu Änderungen der rechtskräftigen Bebauungspläne führen. Dies ist erforderlich, weil eine Beschränkung auf den unbeplanten Bereich nicht den Regeln einer gerechten Abwägung entspräche, wenn die vorgesehenen Regeln zum Schutz der zentralen Bereiche innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne nicht wirken würden. Die Änderungen erfolgen durch Ergänzung der Bebauungspläne um eine oder mehrere zusätzliche textliche Festsetzungen.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind insbesondere § 9 Abs. 2a BauGB für den unbeplanten Innenbereich und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ff. i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO für die Bebauungsplangebiete.

Die inhaltlichen Grundlagen sind die Ziele und Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, aus dem Jahr 2010. Durch den Beschluss Nr. 5473/2012 erhält dies den Rang eines abwägungsrelevanten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Die Inhalte und Ziele sind kritisch zu überprüfen, bei Beibehaltung der wesentlichen Ziele fortzuschreiben, auf Vollziehbarkeit zu überprüfen und unterliegen der Abwägung gegenüber anderen städtebaulichen Belangen.

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

- Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentren Käthe-Kollwitz-Straße, Elsthal, Nahversorgungslagen, Ergänzungsstandorte)

Innerhalb des Hauptzentrums und der Nebenzentren bleiben alle planungsrechtlichen Festsetzungen gültig. Für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sind dort, wo noch keine Bebauungspläne vorhanden sind, qualifizierte Bebauungspläne erforderlich. In den Nahversorgungsanlagen soll der Zulässigkeitsmaßstab erhalten bleiben. Für die Ergänzungsstandorte sind rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden. Hier sind allenfalls moderate, den Bestand sichernde Änderungen denkbar.

- Ausschluss von größeren Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Außerhalb der genannten zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsnutzungen, deren Hauptsortiment aus zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der im Konzept enthaltenen „Luckenwalder Liste“ besteht, nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig sein. Hier ist im Verfahren nochmals zu prüfen, ob der im Konzept vorgeschlagene Wert von 100 m² eine auskömmliche Größe ist.

- Ausnahme zur Sicherung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung

Ausnahmsweise sollten Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zugelassen werden, wenn sich im Umkreis von 700 m um das Vorhaben kein weiteres Einzelhandelsunternehmen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortiment und einer Verkaufsfläche größer 600 m² befindet.

- Zulässigkeit von Direktverkauf in Gewerbegebieten

Einzelhandelsnutzungen, die dem Direktverkauf von Produktionsbetrieben dienen und in ihrer Verkaufsflächengröße der Betriebsfläche des zugeordneten Betriebs untergeordnet sind, sollen zulässig sein.

Weiterhin sollen der Bebauungsplan Regelungen zur Stellplatzbegrünung, zur Werbung, zur Gestaltung, zur Erschließung der Einzelhandelsunternehmen für Fußgänger und Radfahrer, zu Fahrradabstellplätzen und zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken enthalten.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6/92 Berkenbrücker Chaussee I ist eine Änderung in Form einer Ergänzung durch zusätzliche textliche Festsetzungen nicht möglich, da der Bebauungsplan einen Einzelhandelsstandort festsetzt. Hier ist im laufenden Verfahren ein Lösungsvorschlag zu erarbeiten.

Zu berücksichtigen ist bei der Erstellung des Bebauungsplanes auch, dass das Nebenzentrum Elsthal seit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen erheblichen Funktionsverlust erlitten hat.

Um die Belange des Einzelhandels angemessen zu berücksichtigen, soll neben den durch das BauGB vorgeschriebenen Beteiligungen bereits frühzeitig eine intensive Diskussion mit den Vertretern des Einzelhandels erfolgen.

Die gemäß § 46 BbgKVerf erforderliche Anhörung der Ortsbeiräte soll zeitgleich mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange erfolgen. Die Ergebnisse der Anhörung sollen bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen entstehen durch diesen Beschluss nicht. Sollten die Planungsleistungen an externe Bearbeiter vergeben werden, werden die finanziellen Auswirkungen im notwendigen Vergabebeschluss benannt. Derzeit ist vorgesehen, mindestens die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange ohne externe Unterstützung durchzuführen.