

Datum: 31.07.2017

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	31.07.2017	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	14.08.2017	öffentlich				
Ältestenrat	21.08.2017	nicht öffentlich				
Stadtrat	29.08.2017	öffentlich				

Inhalt	Einfacher Bebauungsplan Nr. 042 „Nahversorgungszentrum an der Reißiger Straße/Martin-Luther-Straße,, - Aufstellungsbeschluss
Grundlage:	§ 2 Abs. 1 BauGB; Beschluss des Stadtrates der Stadt Plauen vom 13.06.2017 „Planungsrechtliche Vorgehensweise bei dem Vorhaben Lebensmittelmarkt Reißiger Straße/Martin-Luther-Straße“ Drucksachen-Nr.: 602/2017; Beschluss-Nr.: 31/17-21 GS
Beraten und abgestimmt:	Wirtschaftsförderung
Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 012 mit Grünordnungsplan „Wohnanlage und Verkaufseinrichtung Lessing-/Ecke Wieprechtstraße“ vom 18.05.1995 Vorlagen-Nr.: 279/95; Beschluss-Nr.: 11/95-16
Verantwortlich für Durchführung:	Geschäftsbereich II

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan Nr. 042 „Nahversorgungszentrum an der Reißiger Straße/Martin-Luther-Straße“ auf der Grundlage des in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereichs und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der erforderlichen Planungsschritte nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Sachverhalt:

Geltungsbereich, Örtlichkeit und Bestand:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes (Anlage 1) wird begrenzt im Osten durch die Bebauung an der Wieprechtstraße, im Süden durch die Lessingstraße und im Westen durch die Reißiger Straße und Tischerstraße. Den nördlichen Abschluss bilden bestehende Kleingärten auf Höhe der verlängerten Goethestraße. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,65 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Plauen:

in vollem Umfang: 1824/4, 1824/2, 1823/2, 1824/3, 1824/5, 1824/6, 1823/1, 1796/1, 1797/9
1830/11

teilweise: 1800/1, 2781/3, 1682/3, 1830f,

Die straßenbegleitende Bebauung ist entlang der Martin-Luther-Straße durch 4 bis 5 geschossige Wohngebäude und an der Reißiger Straße teilweise durch 3 bis 4 geschossige Verwaltungs- und Schulgebäude geprägt. Am Knotenpunkt Lessingstraße/Reißiger Straße/Martin-Luther-Straße lösen sich die baulichen Strukturen auf. Der Bereich wird durch ein nicht mehr genutztes Einzelhandelsobjekt (ursprünglich ca. 1764 m² Verkaufsfläche) mit vorgelagerten, kaum mit Grün überstellten ebenfalls ungenutzten Stellplätzen dominiert. Der Diska-Markt wurde 2015 wegen baulicher Mängel geschlossen. Südlich in direkter Nachbarschaft grenzt ein Norma Markt mit ca. 1264 m² Verkaufsfläche an. Gegenüberliegend in Richtung Tischerstraße gelegen befinden sich ein Spielplatz und eine straßenbegleitende Großgehölzreihe.

Anlass und Ziele der Planung

Entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben kann im Oberzentrum Plauen eine maßvolle Stärkung des Einzelhandels auch in den gewachsenen Stadtteilzentren angestrebt werden, sofern hierfür der Bedarf nachgewiesen wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese negative Auswirkungen werden nach der Vermutungsregel der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 BauNVO) nach aktueller Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche angenommen. Die beabsichtigte Planung des Edeka Marktes im Zusammenhang mit dem bestehenden angrenzenden nicht vollständig ausgeschöpften Bebauungsplan 012 (Norma) würden künftig gemeinsam insgesamt das Vierfache davon (3169 m² potentiell zulässige Verkaufsfläche) beinhalten. Zur Konfliktbewältigung ist eine Gesamtkoordination der öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planverfahren zielführend.

Der Stadtrat der Stadt Plauen hat in seiner Sitzung am 12.04.2016 das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen. Damit wird unter anderem das städtebauliche Ziel verfolgt, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungsangeboten des kurzfristigen Bedarfs zu sichern. Die rechtswirksame Umsetzung des Konzeptes erfolgt in Bezug auf die Unterstützung der Investitionen des Einzelhandels mit den Instrumenten der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Investor plant im Bereich des ehemaligen Diska Marktes unter Zuerwerb von Flächen einen neuen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit 1905 m² Verkaufsfläche (Abriss Bestand und Ersatzneubau) zu errichten. Eine weitere Planungsabsicht des Investors ist die Erschließungssituation des Lebensmittelmarktes grundlegend zu verändern und zu optimieren. Für den Lebensmittelmarkt selber liegt ein positiver Bauvorbescheid vor, der die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes bei einer unveränderten Erschließung bescheinigt. Soll die Erschließung des neu zu bauenden Marktes – wie beabsichtigt – grundlegend verändert werden, ist die Durchführung eines Planverfahrens notwendig. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Teilkostenübernahme Edeka ist geplant.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Nach regional- und landesplanerischen Vorgaben (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 Ziel 2.3.2.5) darf die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen des Vorhabens das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen vom 07.10.2011 sind die Flächen als Sonderbaufläche Handel, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das am 12.04.2016 in der Fassung vom 26.02.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB beschlossene Einzelhandelskonzept sieht diesen Standort als Nahversorgungszentrum vor. Die Planungsabsichten erfordern im vorliegenden Fall wegen der Neuordnung von Verkehrsflächen auch einen Eingriff in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEPL 012 „Wohnanlage und Verkaufseinrichtung Lessing-/Ecke Wieprechtstraße“.

Wahl des Planungsinstrumentes

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen und der Entwicklungsziele der Stadt Plauen soll ein Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt werden. Die Stadt Plauen hat hier nach § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO die Möglichkeit, die zulässigen Sortimente und die maximal zulässig Gebäudegrundfläche zu steuern. Damit können städtebaulich schädigende künftige Sortimentsveränderungen verhindert werden. Mit der bauplanerischen Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Weiterhin kann im Rahmen dieses Verfahrens auch Baurecht für den vom Investor angestrebten Kreisverkehr hergestellt werden. Der Investor hat dabei den Vorteil, dass der neu zu bauende Markt in dem Umfang des bereits erteilten Bauvorbescheides, unabhängig von der Wirkung des künftigen Bebauungsplanes, genehmigt werden kann. Bei Veränderungen oder Umnutzungen sind in Zukunft jedoch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes zu beachten.

Anlagen	17.07.2017)	
Anlage 1	Lageplan mit Geltungsbereich	M 1:2000
Anlage 2	Luftbild	M 1:2000
Anlage 3	Auszug Flächennutzungsplan (Teil A und B)	M 1:2000

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		60.000,00	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		30.000,00	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro		30.000,00	
Folgekosten des Beschlusses		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input checked="" type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger		
Haus-halts-jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer	<input checked="" type="checkbox"/> Produkt	<input type="checkbox"/> Investition	<input type="checkbox"/> E-Liste	<input type="checkbox"/> INST-Liste	<input type="checkbox"/> Z-Liste
<input checked="" type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit					
2018	40.000,00	Teilhaushalt 8	511101					
2019	20.000,00	Teilhaushalt 8	511101					
<input checked="" type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit					
2018	20.000,00	Teilhaushalt 8	511101					
2019	10.000,00	Teilhaushalt 8	511101					

Ralf Oberdorfer
Unterschrift liegt im Original vor

Levente Sárközy
Unterschrift liegt im Original vor