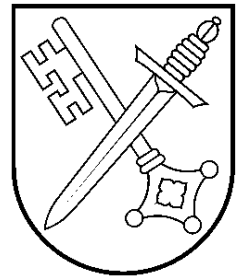


STADT NAUMBURG (Saale)



Vorlagen-Nr.:	93/18
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	<input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreiheit <input checked="" type="checkbox"/> Gleichstellung
Eingang am:	19.07.2018
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund Herr Zimmer Frau Benzko
	extern:	Büro für Stadtplanung, Dessau Herr Krmela

TOP:	
------	--

<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
--	---

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Wirtschaftsausschuss/Ortschaftsrat BK	14.08.2018	10.	A	V	mehrheitliche Ablehnung
Technischer Ausschuss	15.08.2018	8.	A	V	einstimmige Annahme
Gemeinderat	05.09.2018	12.	A	B	

Art* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

Betreff:

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße", Naumburg (Saale)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) fasst folgende Beschlüsse:

- Für die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes wird aus dem Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 52 "Kasernen im Bereich Weißenfelser Straße" der in der Anlage 1 gekennzeichnete Bereich westlich der Carl-Broche-Straße und nördlich der Emil-Kraatz-Straße ausgegliedert. Außerdem wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52/5 "Lidl-Naumburg" einbezogen.
- Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße", Naumburg (Saale).
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße", Naumburg (Saale) soll gemäß 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.
- Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
- Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

7. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße", Naumburg (Saale), ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Finanzielle Auswirkung:

- ☒ nein ☐ ja, in folg. Höhe:
- Deckungsvorschlag: ☐ Haushaltsplan :
- ☐ über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle:

Begründung:

1. Planungsanlass

Mit Schreiben vom 20.03.2018 beantragte die DR Objekt GmbH, Isernhägener Straße 16 in 30938 Burgwedel, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Neuansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes östlich des LIDL-Marktes an der Emil-Kraatz-Straße/Carl-Broche-Straße. Das Planungsziel besteht in der Errichtung eines Rossmann Drogeriemarktes mit 750 m² Verkaufsfläche. Der Antragsteller ist im Besitz des Grundstückes und sichert zu, die Planungskosten und weitere in diesem Zusammenhang anfallende Kosten zu übernehmen.

Der Gemeinderat hat diesem Antrag in seiner Sitzung am 02.05.2018 zugestimmt.

2. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße", Naumburg (Saale), sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieses Marktes sowie weiterer Einzelhandelsflächen am Standort geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Erschließung des Planbereiches über die Carl-Broche-Straße gesichert und eine Anbindung an den benachbarten Lidl-Markt ermöglicht. Diese Bauleitplanung dient der Entwicklung des Stadtteilzentrums „Uta-Zentrum“.

Somit ist mit dem Aufstellungsbeschluss geplant, einen Rossmann-Drogeriemarkt mit 750 m² Verkaufsfläche im südlichen Teil des Plangebietes zu etablieren (Anlage 2). Das Plangebiet ist auf der beigefügten Anlage zum Aufstellungsbeschluss ersichtlich. Die städtebauliche Verträglichkeit der vorgenannten Marktentwicklung wurde für die Stadt bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Naumburg (Saale) nachgewiesen.

Als Empfehlung zur Aufwertung des Stadtteilzentrums "UTA-Center" wurde im Gutachten ausgeführt, dass "Ergänzungen im nahversorgungsrelevanten Warenbereich (Drogeriemarkt)" als bestands- und zukunftsichernde Maßnahme, insbesondere auch für den Einzugsbereich dieses Zentralen Versorgungsbereiches, erfolgen sollte. Perspektivisch werden gemeinsam mit dem LIDL-Markt maßgebliche Nahversorgungsfunktionen gebündelt und gestärkt. Mit der Ansiedlung des Rossmann-Drogeriemarktes wird die für das Wohnumfeld hohe Versorgungsbedeutung des Zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum "UTA-Center" aufgewertet. Schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Altstadt können ausgeschlossen werden. Nördlich davon sollen auf den momentanen brach liegenden Flächen weitere Handelsnutzungen etabliert werden können, allerdings solche, welche nicht zentrenrelevante Sortimente führen, um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt ausschließen zu können.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung weicht im Osten und Süden geringfügig ab von der Darstellung, welche dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch den entwicklungstragenden Investor des Rossmann-Marktes zu Grunde lag. Die Erweiterung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Ergebnis zwischenzeitlicher Abstimmungsgespräche zwischen Stadt und Investor (Rossmann) als sinnvoll angesehen, um einerseits keine nutzungsneutralen Splitterflächen im Ergebnis der städtebaulichen Planung entstehen zu lassen, andererseits eine in Kombination mit dem vorliegenden Planungsanlass gültige Verkehrslösung für den Einmündungsbereich Emil-Kraatz-Straße/Carl-Broche-Straße bauplanungsrechtlich vorbereiten zu können.

3. Planungsrechtliche Situation am Standort

Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Sonderbaufläche Handel/ Dienstleistung dargestellt. Die beantragte Nutzung entspricht dieser Zielsetzung, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Für die betreffenden Flurstücke des Geltungsbereiches (Anlage 1) hatte die Stadtverordnetenversammlung am 19.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Kasernen im Bereich der Weißenfelser Straße“ beschlossen.

Der beantragte Bereich wird zukünftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Kasernen im Bereich Weißenfelser Straße“ ausgegliedert und als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 52/8 "Einzelhandel Carl-Broche-Straße", Naumburg (Saale), weitergeführt.

Im Einzelhandelskonzept (GR 02.09.2008) wurde der Standort als potenzielle Erweiterungsfläche in das Stadtteilzentrum „Uta-Zentrum“, wie oben genannt, einbezogen. Zur Aufwertung des Stadtteilzentrums wurde empfohlen, Ergänzungen im nahversorgungsrelevanten Warenbereich (Drogeriemarkt, Apotheke, ggf. Lebensmittelvollsortimenter) zu ermöglichen. Die beantragte Nutzung entspricht dieser Empfehlung.

Das Flurstück 783, Flur 3, für das die neue Nutzung beantragt wird, ist verkehrstechnisch nicht erschlossen. Die Anbindung an die Carl-Broche-Straße kann über das benachbarte städtische Grundstück Flurstück 684, Flur 3, erfolgen, das dementsprechend in die Planung einbezogen wird. Außerdem wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52/5 „Lidl-Naumburg“ einbezogen, da eine Verbindung zwischen den beiden Märkten vorgesehen werden soll.

Bei der Planung und Erschließung des Gebietes wird insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB Berücksichtigung finden.

4. Verfahren

Die Entwicklung der Fläche soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Der Gesetzgeber hat den Gemeinden mit § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren eröffnet. Hintergrund ist, dass Bebauungspläne, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen, verfahrensrechtlich gegenüber Bebauungsplänen für eine Neuplanung im Außenbereich erleichtert werden sollten.

Wenn die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben sind, kann die Gemeinde davon Gebrauch machen. Von der Untersuchung der Umweltbelange kann abgesehen werden, da im Innenbereich ohnehin von einer möglichen baulichen Nutzung ausgegangen wird. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber auch die Möglichkeit eingeräumt auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden zu verzichten.

5. Planungskosten

In einem städtebaulichen Vertrag wird die zugesagte Kostenübernahme durch den Antragsteller geregelt sowie weitere Verpflichtungen der Vertragsparteien.

Bernward Küper
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich
Anlage 2: Nutzungsbeispiel