

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/349/2016/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	25.10.2016				
Stadtbezirksbeirat Süd, Haideburg, Törten	öffentlich	02.11.2016				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	22.11.2016				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	29.11.2016	Zur Information			
Stadtrat	öffentlich	07.12.2016				

Titel:

10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes - Stadtteil Dessau:
Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße

Beschlussvorschlag:

- Die Einleitung der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau – Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Heidestraße / Südstraße in Dessau-Süd als Nahversorgungszentrum - wird für das in der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage enthaltene Plangebiet beschlossen.
Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches vor dem Hintergrund des beabsichtigten Umbaus eines Lebensmitteldiscounters zu einem Lebensmittelvollversorger. Die 10. Änderung und Ergänzung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“.
- Der Vorentwurf der Planzeichnung (Anlage 3) und die zugehörige Begründung mit Anlagen (Anlagen 4 und 5) werden gebilligt. Die Öffentlichkeit, die Nachbargemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf dieser Grundlage frühzeitig nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB zu beteiligen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB ; § 8 Abs.3 BauGB; § 3 Abs. 1 BauGB; § 4 Abs. 1 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente vom 20.01.2016, Stadt und Handel
Hinweise zur Veröffentlichung:	Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Darstellung des Geltungsbereichs ist der Bekanntmachung beizufügen.

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	X	W01, W03
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S01, S02, S04
Handel und Versorgung	X	H01, H02, H10
Landschaft und Umwelt	X	L02
Soziales Miteinander	[]	

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

Finanzbedarf/Finanzierung:

Sämtliche im Zusammenhang mit der Erarbeitung der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau werden vom Vorhabenträger – der Firma Greenman 1 D GmbH mit Sitz in Berlin – übernommen. Dazu soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden (siehe hierzu BV/350/2016/III-61)

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll nach der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ (siehe hierzu BV/350/2016/III-61) für das in der Anlage 2 kenntlich gemachte Gebiet auch die 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans - Stadtteil Dessau förmlich eingeleitet werden. Zugleich soll die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung beschlossen werden.

Die zur Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplans erforderliche parallele Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Beachtung des in § 8 Baugesetzbuches verankerten Gebotes zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan und zugleich Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau im Bereich des Handels. Danach ist die dezentral organisierte Nahversorgung in den Stadtteilen zu gewährleisten.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Vorlage soll nach der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ (siehe hierzu BV/350/2016/III-61) für das in der Anlage 2 kenntlich gemachte Gebiet auch die 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans - Stadtteil Dessau förmlich eingeleitet werden. Zugleich soll die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung beschlossen werden.

Dieser Vorlage liegen folgende bereits gefasste Beschlüsse und Maßnahmen zu Grunde:

- Beschluss des Stadtrates vom 10.06.2009 über das Zentrenkonzept (Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61)
- Beschluss des Stadtrates vom 11.12.2013 Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" (Beschlussvorlage BV/347/2013/VI-61)
- Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ (siehe hierzu BV/350/2016/III-61)

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

Das Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße liegt im Süden der Stadt Dessau-Roßlau in städtebaulich integrierter Lage. Das Einzugsgebiet beschränkt sich insbesondere auf die Stadtbezirke Süd und Teile der Siedlung Törten. Der Standort übernimmt mit einem Niedrig-Preis (NP) Lebensmitteldiscounter, einem Ärztehaus und einer Apotheke eine begrenzte Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche.

Die Firma EDEKA plant, den Lebensmitteldiscounter NP am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau zu erweitern und in einen Vollsortimenter zu überführen. Das Vorhaben umfasst die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche auf bis zu 1.500 m². Dadurch finden eine Veränderung der Sortimentsstrukturen, eine Steigerung der Artikelanzahl sowie eine qualitative Verbesserung des Angebots statt. Das aktuell nur bedingt die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllende Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße erfährt somit eine nachhaltige, nach dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau bzw. dem Bebauungsplan 216 vorgesehene Profilierung als zeitgemäßer, wirtschaftlich tragfähiger Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit einer neuen Versorgungsqualität für die südlich gelegenen Wohngebiete der Stadt.

Die Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes dienen ebenso der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau im Bereich des Handels und der Versorgung. Danach ist die dezentral organisierte Nahversorgung in den Stadtteilen zu gewährleisten.

Nach alledem ist die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes erforderlich und darauf ausgerichtet, die Bestrebungen für eine zeitgemäße Umgestaltung des Versorgungsbereiches Heidestraße/Südstraße auf der Grundlage des städtischen Leitbildes für die gesamtstädtische Zentrenstruktur einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und

Ordnung erforderlich ist. Zudem verlangt § 8 Baugesetzbuch, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Mit der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ (siehe hierzu BV/350/2016/III-61) sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, an besagter Stelle im Stadtteil Dessau den zentralen Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße als Nahversorgungszentrum zu stabilisieren und weiter zu entwickeln. Für dieses Ziel sieht der Gesetz- und Ordnungsgeber in § 11 der Baunutzungsverordnung den Regelfall eines Sondergebietes Handel und in § 5 Baugesetzbuch die Darstellung zentraler Versorgungsbereiche vor. Im Flächennutzungsplan von Dessau ist beides nicht dargestellt (siehe hierzu Anlage 3). Das Entwicklungsgebot für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann somit ohne eine ziel- und zweckentsprechende Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht erfüllt werden. § 8 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch ermöglicht den Gemeinden die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Davon wird die Stadt Dessau-Roßlau, wie in Beschlusspunkt 1 gewollt, Gebrauch machen.

Der Beschlusspunkt 2 bestimmt die Billigung und öffentliche Auslegung des beiliegenden Vorentwurfs der Planzeichnung (Anlage 3) und der dazugehörige Begründung mit Anlage (Anlagen 4 und 5) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Zweck der frühzeitigen Beteiligung besteht insbesondere darin:

- die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten, der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben,
- der Stadt zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Entscheidung über die Entwicklung des Plangebietes das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Dazu ist es erforderlich, dass die Anlagen 3 bis 5 von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestimmt werden. Der Stadtrat ist nach § 14 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVGLSA) für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Die frühzeitige Beteiligung soll in Form einer öffentlichen Auslegung von Vorentwurf und Begründung mit einer beigefügten gutachterlichen Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente (Anlagen 3 bis 5) erfolgen.

Eine parallele Bekanntmachung erfolgt im Internet.

Weiterer Verfahrensablauf:

Nächster Verfahrensschritt ist die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt und im Internet; ebenso die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der Beteiligung erhaltenen Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugeführt und dienen der Fertigstellung des Planentwurfs.

Anlage 2

Geltungsbereich der 10. Änderung Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau

Anlage 3

Vorentwurf für die 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplans – Stadtteil Dessau (FNP Dessau) – Planzeichnung in der Fassung vom 4. Oktober 2016

Anlage 4

Vorentwurf der Begründung für die 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplans – Stadtteil Dessau (FNP Dessau) - in der Fassung vom 4. Oktober 2016 mit Anlage

Anlage 5

Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen einer angedachten Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort Heidestraße / Südstraße in Dessau-Roßlau vom 20.01.2016, Stadt + Handel