

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/502/2016/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	31.01.2017				
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	07.02.2017				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	14.02.2017				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	23.02.2017				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	28.02.2017				
Stadtrat	öffentlich	22.03.2017				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord,, mit örtlichen Bauvorschriften, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Aufstellungsverfahren für die 2. Änderung und zugleich Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften soll zur inhaltlichen Klarstellung und deutlichen Trennung vom Ursprungsbebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord" unter dem neuen Titel **Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof" mit örtlichen Bauvorschriften** im Regelverfahren fortgeführt werden.
2. Die Änderung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften wird wie in der Anlage 2 enthalten bestätigt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3) und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) werden in der beigefügten Fassung vom 6. Dezember 2016 gebilligt.
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3) und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4), sowie der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5) gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 2. Abs. 2, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a Baugesetzbuch
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss über das Zentrenkonzept – Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61 Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und zugleich Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften Beschlussvorlage BV/110/2014/VI-61 Information über die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Nachbargemeinden sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung und zugleich Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften Informationsvorlage IV/010/2015/VI-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W01, W03; W05
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S01,S02,S04
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H01, H02, H04, H10
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	L02
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

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

Finanzbedarf/Finanzierung:

Produkt 51110 – Bauleitplanung sowie Maßnahmen der Stadtentwicklung

Produktbereich 51 – Räumliche Planung und Entwicklung

Produktklasse 5 – Gestaltung der Umwelt

Sicherstellung von Teilleistungen (Umweltbericht, E/A-Bilanz, Gutachten) über einen städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang mit der Aufstellung Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und zugleich Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften (BV/110/2014/VI-61).

Zusammenfassung/Fazit:

Die Fortführung des Aufstellungsverfahrens für die 2. Änderung und zugleich Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften unter dem neuen Titel Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften führt nicht zu neuen Planungszielen, sondern soll klarstellen, dass die Bebauungsplanänderung nicht auf dem Ursprungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ aufbaut, sondern dessen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag für die Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord in seiner Eigenschaft als Nahversorgungszentrum geschaffen werden.

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Billigung des Planentwurfs (Anlage 3), der beigefügten Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) und der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5) als Voraussetzung für die förmliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB herbeigeführt werden.

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 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord herbeigeführt werden.

Dieser Vorlage liegen folgende bereits gefasste Beschlüsse zu Grunde:

1. Beschluss über das Zentrenkonzept – Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61
2. Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und zugleich Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften
Beschlussvorlage BV/110/2014/VI-61

Zudem wurden zur 2. Änderung und zugleich Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften bereits die Bürger und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt (Informationsvorlage IV/010/2015/VI-61).

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

INSEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Seit 2013 verfügt die Stadt Dessau-Roßlau über ihr aktualisiertes Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (nachfolgend kurz: INSEK 2025) als strategisches Planwerk.

Ressortübergreifend wird damit die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Der Stadtrat Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 11. Juli 2013 das INSEK 2025 beschlossen. Es fungiert für die vorliegende Bauleitplanung als städtebauliches Entwicklungskonzept, dessen Ergebnisse § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung sowohl der vorbereitenden Bauleitpläne (Flächennutzungspläne) als auch der verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) besonders zu berücksichtigen sind.

Die Zentrenstruktur des Einzelhandels ist danach bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen Kernbereich und Nahversorgungsstandorten zu entwickeln. Die Ausstattung ist dabei an veränderte Nachfragen (Rückgang der Einwohnerzahl, wachsender Anteil an Senioren) anzupassen. Nicht mehr zukunftsfähige Verkaufsflächen sind abzubauen. Die Herausforderung besteht – ergänzend zur Fokussierung auf den Kernbereich Innenstadt – in einer hierarchischen Definition von zentralen Versorgungsbereichen und Standorten der Nahversorgung und einer differenzierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Außerdem sind in der inneren Stadt Versorgungsbereiche zu stabilisieren, mit Strukturen des inhabergeführten Einzelhandels, der großflächigen Verbrauchermärkte und/oder der Agglomerationen von Nahversorgern des täglichen Bedarfs. Dazu gehört der zentrale Versorgungsbereich am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord in seiner Eigenschaft als Nahversorgungszentrum. Alle unter dieses Ziel fallenden Versorgungsbereiche weisen sich durch die Nähe zu verdichteten Wohnlagen, eine gute Anbindung an das Straßennetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr (nachfolgend

kurz: ÖPNV) aus. Maßnahmen zur Angebotserweiterung sind schwerpunktmäßig in diese Bereiche zu lenken.

Der Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften bewegt sich demnach im Kontext zu den räumlich-strategischen Vorgaben des INSEK 2025.

Zentrenkonzept

Die Stadt Dessau-Roßlau hat mit Stand vom April 2008 ein Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum, unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung als selbstbindend beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aufgelegt. Hinzu tritt mit Stand vom April 2009 das auf dem Einzelhandelsgutachten aufbauende Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau. Beide Konzepte stellen eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dar.

Das Zentrenkonzept formuliert Strategien und Zielstellungen, um den aktuellen Herausforderungen infolge des demografischen Wandels und den damit verbundenen strukturellen Veränderungen wirksame Strategien entgegensetzen zu können. Mit diesem Konzept sind die konzeptionellen Grundlagen geschaffen worden, um die Handelskapazitäten und die anderen Versorgungsfunktionen in Bildung, Kultur, Dienstleistung und Verwaltung auf die Anforderungen an ein zukunftsfähiges Oberzentrum sowie auf die absehbare lokale Nachfrageentwicklung und auf den künftigen Nahversorgungsbedarf einzustellen. Das Konzept formuliert Zielstellungen für die gesamtstädtische Zentrenstruktur sowie für die einzelnen Haupt- und Nebenzentren, die Nahversorgungsbereiche und die dezentralen Einzelhandelsstandorte. Besonders intensiv beschäftigt sich das Konzept mit dem Kern des Stadtteils Dessau, für den ein erheblicher Handlungsbedarf besteht. Es werden detaillierte Vorschläge unterbreitet, um ein attraktives multifunktionales Stadtzentrum zu entwickeln, das im regionalen Standortwettbewerb dauerhaft wirtschaftlich tragfähig ist und bleibt.

In Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord in der östlichen Randlage des Stadtbezirks „Innerstädtisch Nord“ hebt dieses Zentrenkonzept das vorhandene erhebliche Potenzial an ansässigen fußläufigen Kunden im Einzugsbereich hervor, dass allein schon geeignet ist, gegenwärtig und zukünftig dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit zu gewährleisten.

Als Stärken dieses zentralen Versorgungsbereichs bezeichnet das Zentrenkonzept das - nach wie vor - vorhandene Nahversorgungsangebot, das Angebot an mehr und mehr nachgefragten Bioprodukten sowie die städtebauliche Einbeziehung in den Stadtbezirk „Innerstädtisch Nord“ und damit in den nordöstlichen Bereich der Innenstadt vom Stadtteil Dessau hervor.

Zu den Schwächen dieses Standorts zählt das für einen zentralen Versorgungsbereich noch zu sehr beschränkte Angebot an Lebensmitteln.

Die Chancen dieses Standortes liegen in den vorhandenen Potenzialen einer Flächen- und damit Angebotserweiterung.

Das Zentrenkonzept kommt damit zu dem Schluss, dass der Standort als Nahversorgungszentrum ausbaufähig ist und somit eine tragfähige Perspektive hat.

Diese Aussagen des 2009 erarbeiteten Zentrenkonzepts zum Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof werden durch den Inhalt der von der Stadt Dessau-Roßlau beauftragten und in der Anlage enthaltenen Verträglichkeitsanalyse (Stadt+Handel, 28. Juni 2016 – siehe Anlage 6) bestätigt und argumentativ untersetzt. Zu den Aufgaben der Analyse gehörten die Überprüfung der Zentrenverträglichkeit eines Drogeriefachmarktes und eines Vollsortimenters sowie die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im GE „Schlachthof“ in Dessau-Roßlau. Für den Vollsortiemerter und Lebensmitteldiscounter wurde der Nachweis der Verfügbarkeit erbracht, für den Drogeriefachmarkt dagegen nicht.

Sanierungsgebiet Dessau-Nord

Das Plangebiet gehört zum Sanierungsgebiet Dessau-Nord. im Sanierungsgebiet werden die Sanierungsziele umgesetzt, die als Ergebnis vorbereitender Untersuchungen von 1991 bis 1993 mit dem zeitgleich erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan beschlossen und erstmals 2001 fortgeschrieben wurden. In den Sanierungszielen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Substanz- und Funktionsschwächen festgelegt.

Eine Vielzahl modernisierter Wohnungen und instand gesetzter Fassaden sind Ausdruck der Umsetzung der Sanierungsziele. In Baulücken wurden neue Gebäude errichtet. Innenbereiche von Wohnquartieren wurden durch Abriss störender und nicht mehr benötigter Nebengebäude, durch Entsigelung verbauter Flächen sowie durch Anlage von privaten Parkplätzen und Spielbereichen neu geordnet. Straßen, Wege und Plätze wurden umgestaltet. Öffentliche Parkplätze wurden erstellt, Bäume gepflanzt und Straßenbeleuchtungsanlagen erneuert.

Zu den Sanierungszielen gehört auch die Neuordnung des ca. 19 ha großen Gebietes des ehemaligen Schlachthofes. Das Gelände des ehemaligen Schlachthofs ist weitgehend beräumt und von Altlasten befreit, teilweise bereits durch Straßen erschlossen und für neue Gewerbeansiedlungen hergerichtet.

Der Ausbau des Nahversorgungszentrums in Dessau-Roßlau auf dem Gebiet des ehemaligen Schlachthofs entsprechend dem Zentrenkonzept durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters gehört ebenfalls zu den Sanierungszielen.

Der Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften steht daher im Einklang mit den Beschlüssen und Zielen der Stadt zum Sanierungsgebiet Dessau-Nord.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Die Beschlusspunkte bestimmen die Änderung des Titels des Bebauungsplans, die Änderung des Geltungsbereiches (Anlage 2), die Billigung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Anlage 3), des Entwurfs der Begründung (Anlage 4) und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5).

Im Beschlusspunkt 1 soll festgelegt werden, dass das Aufstellungsverfahren für die 2. Änderung und zugleich Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften unter dem neuen Titel Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften im Regelverfahren fortgeführt wird. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und zugleich Erweiterung, legt das Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung fest. Anlässlich aktueller Rechtsprechung des OVG

Münster zur Anwendbarkeit des § 13 a BauGB (Urteil 7D 57/12. NE) für den großflächigen Einzelhandel ist es aber geboten, für eine rechtssichernde Aufstellung des Bebauungsplans das Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs anzuwenden.

Die Änderung der Bezeichnung wird nicht durch geänderte Planungsziele hervorgerufen. Die Bebauungsplanung wird weiterhin im Focus der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden städtebaulichen Zielstellungen (siehe BV/110/2014/VI-61) aufgestellt. Durch die Änderung der Bezeichnung soll aber klargestellt werden, dass der Ursprungsbebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften durch den Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften vollständig überlagert wird. Keine der für das Plangebiet relevanten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 147 behält nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 147A weiterhin ihre Wirksamkeit.

Hintergrund ist vor allem die Vorgehensweise bei der Bewertung des Immissionsschutzes, bei der sich der Bebauungsplan Nr. 147A funktional und systematisch von den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes trennt.

Darüber hinaus soll die Bebauungsplanänderung in Anlehnung an die eingeleitete 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe BV/470/2016/III-61) für den Stadtteil Dessau „Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord“ auch im Titel den inhaltlichen Zusammenhang herstellen.

Die Änderung des Geltungsbereiches im Beschlusspunkt 2 dient der Berücksichtigung korrigierter Flurstückszuschnitte im Bereich Karlstraße Ecke Reinickestraße sowie der Herausnahme des südlichen Teils der Planstraße A einschließlich des zwischen diesem und dem Grundstück Schlachthofstraße 11 liegenden Flurstücksteils (Anlage 2). Letztere Flurstücksteile werden für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 147A nicht benötigt, die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 147 sind hier weiter wirksam.

Die Beschlusspunkte 3 und 4 bestimmen die Billigung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Anlage 3), des Entwurfs der Begründung (Anlage 4) und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5).

Der Zweck der Auslegung besteht insbesondere darin:

- der Stadt zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Entscheidungen über die Entwicklung des Plangebietes das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen,
- der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen und
- die Öffentlichkeit für Entscheidungsverfahren im Planungs- und Umweltbereich zu interessieren und ihre Beteiligungsbereitschaft zu fördern.

Dazu ist es erforderlich, dass der auszulegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zusammen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Auslegung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 14 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVGLSA) für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Die dem Planentwurf beizufügende und ebenso zu billigende Begründung (Anlage 4) dient der Rechtfertigung der Planung und ihrer Erforderlichkeit, gemessen an den gesetzlichen Anforderungen der späteren Abwägung der von der Planung berührten bzw. betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

Bisheriger und weiterer Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 4. Mai 2015 und ergänzend auf elektronischem Wege per E-Mail vom 8. Mai 2015. Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit die Möglichkeit gegeben, zur anstehenden Planänderung und -ergänzung frühzeitig Stellung zu nehmen. Zur Beteiligung wurde

- ein mehrseitiges Informationsblatt zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen in unterschiedlichen Lösungsansätzen,
- eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt+Handel vom 04.04.2015 und
- ein Zwischenbericht zum schalltechnischen Gutachten des Büros Bonk – Maire – Hoppmann GbR vom 09.01.2015

verwendet.

Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung entgegenstehende Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von folgenden sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung:

- die vertiefende Prüfung des Immissionsschutzes im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung,
- die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung,
- die besondere archäologische Relevanz des Plangebietes,
- die Nähe zum Hochwasserschutzdeich Reichardtswall,
- die Lage in einem wasserrechtlichen Risikogebiet und
- die Ausstattung des Plangebietes mit Anlagen und Leitungen der technischen Infrastruktur und den gegebenen Anschlussmöglichkeiten
- die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen des Denkmalschutzes und eine dementsprechend angemessene Gestaltung neuer Bauvorhaben
- zu den Erfordernissen einer schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers
- zu den Erfordernissen des Boden-, Natur- und Umweltschutzes.

Durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau (25. April 2015, Ausgabe 5/2015) wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über die Offenlage des auch für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendete vierseitigen Informationsblattes; ebenso ausgelegt wurden das bereits erwähnte Verträglichkeitsgutachten des Büros Stadt + Handel und der Zwischenbericht zum Schallschutz.

Das Informationsblatt enthielt Aussagen zu den wesentlichen Zielen des Planungskonzepts und konnte in der Zeit vom 4. Mai 2015 bis zum 5. Juni 2015 im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau, im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Ergänzend wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB enthielt eine Stellungnahme Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der beabsichtigten Maßnahmen im Hinblick auf die demografische Entwicklung. Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

Der zentrale Versorgungsbereich „Dessau-Schlachthof“ liegt am Rande eines städtebaulich aktiven und weitestgehend intakten Gründerzeitquartiers. Auf Grund der dichten Bebauungsstruktur und der damit verbundenen hohen Bevölkerungsanzahl von 11.239 Menschen im Stadtbezirk Nord, verfügt der Standort über ein erhebliches Potenzial an Wohnbevölkerung in zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigbaren Distanzen. Ca. 50 % der Einwohner sind in einem Alter von 26 bis zu 59 Jahren. Ein signifikanter Unterschied in der Gesamtanzahl der männlichen und weiblichen Bewohner ist nicht zu verzeichnen. Auffällig ist allein, dass ab einem Alter von 60 Jahren die Anzahl weiblicher Bewohner überwiegt.

Die Pflicht zur Gewährleistung einer entsprechend qualitätvollen wohnortbezogenen Nahversorgung ist daher in diesem Stadtgebiet mit einem eher unterdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang auch in den kommenden Jahren absolut begründbar.

Die Stadt Dessau-Roßlau reagiert mit der vorliegenden Bauleitplanung auch auf die v. g. Situation des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel, bei dem sich Lebensmittelmärkte auf veränderte demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen neu einstellen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, fühlt sich die Stadt dem Prinzip verpflichtet, modere Lebensmittelmärkte grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren. Nur dort können sie ihre wichtigen Frequenzbringerfunktionen erfüllen und eine verbrauchernahe Grundversorgung ermöglichen.

In dieser Lesart resultiert auf der Grundlage der vorliegenden Planänderung die Absicht der angestrebten Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches am Schlachthof im Stadtbezirk Dessau-Nord.

In der in der Anlage 4.3 enthaltenen Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel wird bestätigt, dass durch die beabsichtigten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Davon ausgenommen ist der in der Verträglichkeitsanalyse ebenfalls untersuchte Drogeriefachmarkt in einer Größenordnung von 600 m². Somit wird der Drogeriefachmarkt kein Bestandteil der Planung. Bereits im Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2008 wurden für den Nahversorgungsstandort Schlachthof Ergänzungsmöglichkeiten in der Ansiedlung eines leistungsfähigen Vollsortimenters aufgezeigt (Einzelhandelsgutachten, 2008, S. 125). Auch im Zentrenkonzept von 2009 wurde der Stadt empfohlen, den zentralen Versorgungsbereich Schlachthof zu erhalten und weiter auszubauen. Angesichts der hohen Einwohnerzahl im Umfeld und prognostizierter moderater Rückgänge bleibt der Standort auch langfristig wirtschaftlich tragfähig, so die Aussagen im Zentrenkonzept.

Der Billigungs- und Offenlagebeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden danach der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147A

„Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften zusammen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und erneuten Träger- und Behördenbeteiligung erhaltenen Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugeführt.

Anlage 2

Geltungsbereichsänderung

Anlage 3

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 6. Dezember 2016

Anlage 4

Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 6. Dezember 2016

Anlage 4.1 Farbkonzept

Anlage 4.2 Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Ausweisung eines Sondergebiets im Bereich des Bebauungsplans „Schlachthof Dessau-Nord“ vom 20. Oktober 2016 (Bonk – Maire – Hoppmann GbR)

Anlage 4.3 Verträglichkeitsanalyse für die Etablierung eines Drogeriefachmarktes und eines Vollsortimenters sowie der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im GE „Schlachthof“ in Dessau-Roßlau vom 28. Juni 2016 (Stadt+Handel)

Anlage 4.4 Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung „Stadt Dessau-Roßlau – Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ vom 30. November 2016 (Verkehrs-System Consult Halle GmbH)

Anlage 4.5 Biotop und Nutzungstypen

Anlage 4.6 Nutzungsbeispiel

Anlage 5 wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 147A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften