

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/420/2017/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	19.12.2017				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	11.01.2018				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich	22.01.2018				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.01.2018				
Stadtrat	öffentlich	28.02.2018				

Titel:

Veränderungssperre für den Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1
 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße" - Satzungsbeschluss

Beschluss:

Die Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 3) wird gemäß §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 14 und 16 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße" BV/039/2015/VI-61) Sitzung des Stadtrates am 25.03.2015
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	W 14
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S 01, S 04
Handel und Versorgung	☒	H 01, H 02
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Maßnahmen der Stadt zur Umsetzung der Satzung bzw. Kosten, die infolge der Aufstellung der Satzung auf die Stadt zukommen können, sind durch die Satzung ursächlich nicht zu erwarten.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Satzungsbeschluss für die Satzung über eine Veränderungssperre für das im Übersichtsplan (Anlage 2) kenntlich gemachte Gebiet herbeigeführt werden.

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße" wurden mit Schreiben vom 12. Juni 2017 fünf Bauvoranfragen eingereicht. Die Zurückstellfrist der Bauvoranfragen läuft am 22. September 2018 aus. Zur Sicherung der Planungsziele des Änderungsbebauungsplans ist es erforderlich, dass die Veränderungssperre wirksam wird. Bei der Satzung handelt es sich um eine Satzung auf Grundlage des § 14 Abs. 1 BauGB. Näheres zum Satzungsinhalt und zur Begründung ist den entsprechenden Anlagen 3 und 4 zu entnehmen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

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 Satzungsbeschluss für die Satzung über eine Veränderungssperre für das im Übersichtsplan (Anlage 2) kenntlich gemachte Gebiet herbeigeführt werden.

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße" wurden fünf Bauvoranfragen eingereicht.

Darunter befinden sich folgende Vorhaben, die allesamt die Nachnutzung des Multipolstermarktes an der Mannheimer Straße zum Inhalt haben:

1. Non-Food-Discountmarkt („Action“) über 799 m²,
2. Bekleidungsdiscounter mit Randsortimenten und Aktionsartikeln über 300 m²,
3. Einzelhandelsgeschäft („Dänisches Bettenlager“) über 799 m²,
4. Café/Backshop, Verkauf von Backwaren und Ausschank von nicht alkoholischen kalten und warmen Getränken mit Sitzcafé und Außenbestuhlung über 200 m² und
5. Tierbedarfsfachmarkt (Handel mit Tiernahrung und –zubehör sowie lebende Kleintiere und Pflanzen inkl. Aquaristik) über 449 m².

Die Entscheidung über die Zulässigkeit der beantragten Vorhaben wurde mit Bescheid vom 15. September 2017 für den Zeitraum bis zu zwölf Monaten zurückgestellt. Die Zurückstellfrist läuft am 22. September 2018 aus. Am 17. Oktober 2017 legte die Antragstellerin Widerspruch ein.

Zur Sicherung der Planungsziele des Änderungsbebauungsplans ist es erforderlich, dass die Veränderungssperre wirksam wird. Bei der Satzung handelt es sich um eine Satzung auf der Grundlage des § 14 Abs. 1 BauGB. Näheres zum Satzungsinhalt und zur Begründung ist den entsprechenden Anlagen 3 und 4 zu entnehmen.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Die Zentrenstruktur des Einzelhandels ist nach den Vorgaben des Leitbildes und des Stadtentwicklungskonzeptes bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen Kernbereich und Nahversorgungsstandorten zu entwickeln. Die Ausstattung ist dabei an veränderte Nachfragen (geringere Einwohnerzahl, wachsender Anteil an Senioren) anzupassen. Übermäßige 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. Für die Aufstellung des Bebauungsplans besteht das in der Anlage 5 beigefügte städtebauliche Konzept

Das Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes ist danach ein nicht integrierter Standort mit gesamtstädtischer Bedeutung (siehe INSEK, S. 91).

Im gesamten Zentrengefüge der Stadt entsprechend Zentrenkonzept kommt dem Bebauungsplan die Aufgabe zu, die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für ein Fachmarktzentrum zu schaffen, ohne das Angebot an oberzentral bedeutsamen bzw. zentrenrelevanten Sortimenten über den Bestand hinaus in einem nennenswerten Umfang zu erweitern. Für derartige Angebotserweiterungen ist im Zentrenkonzept ein klar abgegrenzter Bereich vorgegeben. (siehe Zentrenkonzept, S. 145).

Zur Frage, welche Entwicklungen im Bestand, welche Sortimente und Verkaufsflächenpotentiale deshalb noch in einem vertretbaren Umfang zugelassen werden können, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dessen Ergebnisse liegen inzwischen vor. Sie sollen in Kürze in den zuständigen Fachausschüssen und anschließenden, im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger und der Öffentlichkeit, diskutiert werden.

Der Erlass der Veränderungssperre ist daher sachlich und zeitlich geboten. Anderenfalls würde die Durchführung der Bauleitplanung wesentlich erschwert werden. Zu den Gründen wird auf die Anlage 4 verwiesen.

Der Beschluss steht somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung.

Weitere Vorgehensweise

Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat wird die Satzung ausgefertigt und im Amtsblatt bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Anlage 2

Übersichtsplan

Anlage 3

Satzung

Anlage 4

Begründung zur Satzung

Anlage 5

Städtebauliches Konzept des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 „Teilgebiet D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“