

## Vorlage

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Drucksachen-Nr.:                  | <b>BV/446/2017/III-61</b>                              |
| 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:**

12. Änderung Flächennutzungsplan Dessau "Fachmarktzentrum Mannheimer Straße"

**Beschluss:**

Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau für die zukunftsfähige Sicherung des Fachmarktzentums an der Mannheimer Straße wird für das in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet beschlossen.

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die beabsichtigte Klarstellung der Handelsnutzung an der Mannheimer Straße über den Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

|   |  |
|---|--|
| Gesetzliche Grundlagen:                           | § 2 Abs. 1, 8, §§ 3, 4 und 12 BauGB  |
| Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse: | Beschluss über das Zentrenkonzept DR/BV/163/2009/VI-61 vom 10.06.2009<br>Aufstellungsbeschluss zum Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1/ „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“<br>BV/039/2015/VI-61 vom 25.03.2015 |
| Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:    |  |
| Hinweise zur Veröffentlichung:                    | Bekanntmachung im Amtsblatt  |

## Relevanz mit Leitbild

| Handlungsfeld                                   |     | Ziel-Nummer |
|---|-----|-------------|
| Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft | X   | W 03        |
| Kultur, Freizeit und Sport                      | [ ] |             |
| Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr            | X   | S 01, S 04  |
| Handel und Versorgung                           | X   | H 01, H 03  |
| Landschaft und Umwelt                           | [ ] |             |
| Soziales Miteinander                            | [ ] |             |

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

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Produktkonto 51110.5291505 - Bebauungspläne Gewerbegebiete

Für die Bauleitplanung am Standort Mannheimer Straße wurden für das Jahr 2018 15.000 € für erforderliche Gutachten und Umweltbericht angemeldet.

### Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll nach der Beschlussfassung über die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ (BV/039/2015/VI-61) für das in der Anlage 2 kenntlich gemachte Gebiet die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau förmlich eingeleitet werden.

Die zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes erforderliche parallele Änderung des Flächennutzungsplanes dient sowohl der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau bezogen im Wesentlichen auf die Handlungsfelder Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr sowie Handel und Versorgung als auch des 2009 beschlossenen Zentrenkonzepts, dass für den Standort Mannheimer Straße die Sicherung des Fachmarktzentrums vorsieht (Seite 143).

Die im bestehenden Flächennutzungsplan an der Mannheimer Straße und an der Weststraße als Gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen sollen mit der 12. Änderung als Sonderbauflächen dargestellt werden.

In diesem Zusammenhang trägt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung bei.

**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 nach erfolgter Beschlussfassung über die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ (BV/039/2015/VI-61) für das in der Anlage 2 kenntlich gemachte Gebiet auch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau förmlich eingeleitet werden.

Diese Vorlage basiert auf den vorgenannten Entscheidungen über das Zentrenkonzept und die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes.

### **Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt**

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau dient sowohl der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau bezogen im Wesentlichen auf die Handlungsfelder Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr sowie Handel und Versorgung als auch des 2009 beschlossenen Zentrenkonzepts, das für den Standort Mannheimer Straße die Sicherung des Fachmarktzentriums vorsieht (Seite 143). Hervorzuheben ist, dass hier besonders den Erfordernissen der Raumordnung Rechnung getragen werden muss, die die Entwicklung von Sondergebieten für den Einzelhandel nur an städtebaulich integrierten Standorten ermöglicht.

## **Erläuterung des Beschlusspunktes**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zudem verlangt § 8 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Mit der Beschlussfassung über die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ (BV/039/2015/VI-61) sollen die Voraussetzungen für die zukunftsfähige Sicherung des Fachmarktzentrums Mannheimer geschaffen werden. Dafür wird die Festsetzung von Sonderbauflächen entlang der Mannheimer und an der Weststraße erforderlich.

Bisher sind im Flächennutzungsplan an diesen Stellen Gewerbeflächen dargestellt. Die tatsächliche Nutzung der Flächen erfolgt durch großflächige Handelsbetriebe, die die Ausweisung von Sondergebietsflächen im Flächennutzungsplan und die Festsetzung von Sondergebieten im Änderungsbebauungsplan erfordern.

Das Entwicklungsgebot nach dem Baugesetzbuch, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann somit für den Änderungsbebauungsplan ohne eine ziel- und zweckentsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erfüllt werden. § 8 Absatz 3 Satz 1 BauGB ermöglicht den Gemeinden die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Davon wird die Stadt Dessau-Roßlau vorliegend Gebrauch machen.

## **Weiterer Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss ist zusammen mit der Anlage 2 (Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau) ortsüblich bekannt zu machen.

Danach werden die Unterlagen zur Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 erarbeitet und erneut zur Beschlussfassung in die kommunalpolitischen Gremien eingebracht.

**Anlage 2** Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau mit Markierung des Plangebietes