



**Begründung für die Satzung einer Veränderungssperre für einen
Teilbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet
Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße"
südlich der Schlagbreite**

Dessau-Roßlau, den 10. November 2017

Anlage 4 zur BV/420/2017/III-61

1. Aktueller Planungsstand und Planungsziele des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße"

Die Zentrenstruktur des Einzelhandels ist nach den Vorgaben des Leitbildes und des Stadtentwicklungskonzeptes bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen dem Kernbereich (Dessauer Innenstadt) und den 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.

Das Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße" ist danach ein nicht integrierter Standort mit gesamtstädtischer Bedeutung (siehe INSEK, S. 91).

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

Zu den Zielen des Bauleitplanverfahrens zählen deshalb:

- a) die zukunftsfähige Sicherung und Entwicklung eines Fachmarktzentrums entlang der Mannheimer Straße,
- b) das verträgliche Einfügen des Fachmarktzentrums Mannheimer Straße in die konzeptionelle Zentrenstruktur Dessau-Roßlau,
- c) die Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet mit dem Schwerpunkt der Dessauer Innenstadt.

Zu den planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Bauleitplanverfahren zählen neben dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau eine städtebaurechtliche Überprüfung der Gewerbegebiete Ost, West und Mitte. Speziell wurde darin der am 23.02.2008 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 geprüft. Im Ergebnis besteht hier ein Handlungsbedarf. Dieser bezieht sich insbesondere auf eine Berücksichtigung der grundsätzlichen Sondergebietspflicht aller bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gegenwärtig sind im Bebauungsplan sowohl Sondergebiete als auch Gewerbegebiete festgesetzt. Für weitere Entwicklungen am Standort Weststraße/Mannheimer Straße bildet dieses Konglomerat an Baugebieten keine geeignete Grundlage zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes und des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Zur Frage, welche Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe und welche Sortimente und Verkaufsflächenpotentiale 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 anschließend im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger und der Öffentlichkeit diskutiert werden.

2. Anlass zum Erlass einer Veränderungssperre

Diesem Anliegen und den o. a. Zielsetzungen des Änderungsbebauungsplanes laufen aktuelle Bemühungen zur Nachnutzung des Objektes in der Zunftstraße 17, südlich der Schlagbreite zuwider. Im Objekt, welches aktuell von einem Multipolstermarkt und einem ALDI-Lebensmitteldiscounter genutzt wird, sollen perspektivisch neue Einzelhandelsbetriebe, mitunter zentrenrelevante Sortimente, Einzug halten. Dafür hat der Gebäudeeigentümer mehrere Bauvoranfragen gestellt. Er beruft sich auf eine Klausel in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D1 von 2008 zur Zulassung von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung TG 9.

Unter den Bauvoranfragen befinden sich folgende Nutzungen mit folgenden Verkaufsflächen:

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.

Entgegen der Auffassung des Antragstellers ist die Stadt davon überzeugt, dass diese Agglomeration mehrerer für sich genommen kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gleich einem Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) daherkommt.

Derartige Einkaufszentren können nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zugelassen werden. Eine Zustimmung ist deshalb nicht nur nicht mit dem im wirksamen Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 festgesetzten Gewerbegebiet vereinbar. Sie steht auch dem Willen der Stadt Dessau-Roßlau entgegen, Angebotserweiterungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich behutsam und mit Blick auf die Zentrenhierarchie sowohl raumordnerisch als auch zentrenverträglich einzuordnen. Eine Zustimmung zu den Bauvoranfragen würde deshalb die Durchführung des Bauleitplanverfahrens auch wesentlich erschweren.

Zur Sicherung der Planungsziele des Änderungsbebauungsplans ist es deshalb erforderlich, dass eine Veränderungssperre erlassen wird. Bei der Satzung handelt es sich um eine Satzung auf der Grundlage des § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Bearbeitung der Bauvoranfragen wurde mit Zurückstellungsbescheid gem. § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten (bis zum 22. September 2018) ausgesetzt.

Da nach Ablauf der 12-monatigen Zurückstellungsfrist noch keine Entscheidung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens getroffen werden kann, ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB geboten. Für die Veränderungssperre gilt eine Zweijahresfrist.

3. Aufstellungsbeschluss als Grundlage der Veränderungssperre

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 25. März 2015 den Beschluss (BV/039/2015/VI-61) über die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße" gefasst. Der Beschluss wurde

im amtlichen Verkündungsblatt der Stadt Dessau-Roßlau am 25. April 2015 in der Ausgabe 5/2015 öffentlich bekannt gemacht.

Damit liegt die rechtliche Voraussetzung zum Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs.1 BauGB vor.

4. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im § 1 der Satzung zeichnerisch festgesetzt. Er erstreckt sich über einen Teilbereich südlich der Schlagbreite, westlich der Zunftstraße und östlich der Mannheimer Straße im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 101 D/D1 Fachmarktzentrum Mannheimer Straße.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre umfasst im Einzelnen die Flurstücke 1355/94 und 9188 in der Flur 10 der Gemarkung Dessau.

Sie sind im privaten Eigentum.

Dessau-Roßlau, den 10. November 2017