

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/003/2018/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	23.01.2018				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	13.02.2018				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	20.02.2018				
Stadtrat	öffentlich	28.02.2018				

### **Titel:**

7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau - Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

### **Beschluss:**

1. Den in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur 7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau mit dem Titel „Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.
3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschließt die Feststellung der in der Anlage 4 beigefügten 7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau mit dem Titel „Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord“ (Feststellungsbeschluss).
4. Die in der Anlage 5 beigefügte Begründung zur 7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt.
5. Die Verwaltung wird gemäß § 6 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt, für die 7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes die Genehmigung beim Landesverwaltungsamt zu beantragen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 1 und 2 BauGB, §§ 3, 4 und 4 a BauGB, § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss über das Zentrenkonzept DR/BV/163/2009/VI-61 Einleitung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau – Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort Dessau-Nord BV/261/2014/VI-61 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau – Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord Billigungs- und Auslegungsbeschluss BV/470/2016/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Die Anlage 3 ist aus Datenschutzgründen nicht öffentlich.

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	X	W 01, W 03, W 05
Kultur, Freizeit und Sport	[ ]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	X	S 01, S 02, S 04
Handel und Versorgung	X	H 01, H 02, H 04, H 10
Landschaft und Umwelt	X	L 02
Soziales Miteinander	[ ]	

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

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Die finanziellen und personellen Ressourcen zur Ausarbeitung der Entscheidungsvorschläge zum Umgang mit den vorgetragenen Stellungnahmen und die hoheitlichen Aufgaben (z. B. Öffentlichkeitsbeteiligungen zu Bauleitplänen) sind im Produkt 51110 Bauleitplanung sowie Maßnahmen der Stadtentwicklung veranschlagt.

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 parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften

### Zusammenfassung/Fazit:

Mit der 7. Änderung und zugleich Ergänzung des 2004 genehmigten und in Kraft ge-

tretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau 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 sollen sowohl der Beschluss über die Abwägung der im Zuge der Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen als auch der Feststellungsbeschluss über die 7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau herbeigeführt werden.

Dieser Beschluss ist die Voraussetzung zur Beantragung der Genehmigung des geänderten und ergänzten Flächennutzungsplanes durch das Landes-verwaltungsamt.

**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 Bauleitplanung soll ein Beitrag für die Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am ehemaligen Schlachthof in Dessau-Nord in seiner Eigenschaft als Nahversorgungszentrum geleistet werden.

In seiner gegenwärtigen städtebaulichen Konstellation soll das Zentrum um einen Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m<sup>2</sup> ergänzt werden. Die Verkaufsfläche des bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters soll zudem auf 1.000 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Dafür hat der Stadtrat, aufbauend auf den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes und des integrierten Stadtentwicklungs-konzeptes, am 05. November 2014 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Sie erfolgt parallel zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 A „Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Die nach § 3 Absatz 2 BauGB gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach dem Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 1. Februar 2017 in der Zeit vom 06. März 2017 bis zum 07. April 2017. Ergänzend wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Mit dem Abwägungsbeschluss soll das Beteiligungsverfahren abgeschlossen werden. Der Feststellungsbeschluss dient der Willensbekundung des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau, die hier gegenständliche Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist beim Landesverwaltungsamt zur Genehmigung zu beantragen.

### Abwägung

Mit dieser Beschlussfassung werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Grundlage dafür sind die in der Anlage 2 beigefügten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie die dazu von der Verwaltung erarbeiteten Entscheidungsvorschläge.

Im Rahmen der Beteiligung wurden zustimmende, aber auch kritische Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (nachfolgend kursiv) richten sich gegen die Ziele der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes. Sie werden prinzipiell mit folgender Begründung nicht berücksichtigt:

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 Einwohnerzahl von über 11.000 Menschen im Stadtbezirk Nord verfügt der Standort über ein erhebliches Potenzial an Wohnbevölkerung

Damit ist die Pflicht zur Gewährleistung einer entsprechend qualitätsvollen wohnortbezogenen Nahversorgung in diesem Stadtgebiet auch in den kommenden Jahren absolut begründbar.

Die Stadt Dessau-Roßlau reagiert mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes auch auf die vielerorts zu beobachtende Situation des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel. Darauf spezialisierte Märkte stellen sich auf veränderte demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen neu ein. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, fühlt sich die Stadt dem Prinzip verpflichtet, moderne Lebensmittelmärkte grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren. Nur dort können sie ihre wichtigen Frequenzbringerfunktionen erfüllen und eine verbrauchernahe Grundversorgung ermöglichen.

Durch den Bau des Lebensmittelvollversorgermarktes und die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten anderer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

*Insbesondere können die Sorgen von Bewohnern des Stadtbezirks um die Aufgabe und Verlagerung eines EDEKA-Marktes in der Goethestraße an den Schlachthof abgedeutet werden. Nach ausführlichen Abstimmungen mit dem Marktbetreiber plant dieser, anstelle des in der Goethestraße nicht mehr wirtschaftlich zu betreibenden Marktes in Kürze einen Neubau eines modernen Lebensmitteldiscounters dort zu errichten.*

*Die Anregung eines im Plangebiet ansässigen Flächen- und Gebäudeeigentümers, die Größe der Verkaufsflächen in denkmalgeschützten Bestandsobjekten auf 250 m<sup>2</sup> zu erhöhen, können mit dieser Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden. Aus kompetenzrechtlichen Gründen erfolgt die Abwägung im zeitlich nachfolgenden Beschluss über die zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147A eingegangenen Stellungnahmen.*

*Ein Einwand, dass die Zulassung weiterer Verkaufsflächen für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren am Schlachthof zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche führe und damit rechtlich unzulässig sei, wird nicht berücksichtigt.*

Schon in der Stadtratssitzung vom 01. Februar 2017 wurde vor der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung klargestellt, dass hier kein Drogeriemarkt angesiedelt wird. Der Stadtrat hatte sich damit den Empfehlungen des Gutachters zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf den Handel angeschlossen.

Die Aussage in einer Stellungnahme, dass die den Auslegungsunterlagen beigelegte Verträglichkeitsanalyse erhebliche methodische Mängel aufweise und daher nicht geeignet sei, einen Nachweis für die Verträglichkeit des vorgesehenen Vorhabens zu erbringen, wird vom Stadtrat als unbegründet zurückgewiesen. Gleiches gilt auch für die Beschwerde, dass die im letzten Jahr genehmigte Umgestaltung des Einkaufszentrums „Wagner Passage“ in der Untersuchung in ihren Auswirkungen nicht berücksichtigt worden sei.

Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass der Gutachter seiner Sorgfaltspflicht gerecht geworden ist. Sie hat keinen Grund, an seinen Aussagen zu zweifeln.

Für die Abwägung hat der Gutachter nochmals bestätigt, dass das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Leipziger Tor und das des Nahversorgungszentrums Schlachthof keine direkten Überschneidungen aufweist. Während die Vorhaben am Schlachthof ein Einzugsgebiet aufweisen, welches insbesondere den innerstädtischen Bereich Nord umfasst, orientiert das Leipziger Tor überwiegend auf die Stadt-

bezirke innerstädtischer Bereich Süd, Mitte und Haideburg. Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Leipziger Tor sind somit mit dieser Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Auch der Eindruck in einer Stellungnahme, dass die bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen durch die Umgestaltung des Einkaufszentrums „Wagner Passage“ bewusst ausgeblendet wurden, weil ansonsten eine Verträglichkeit des Vorhabens am Schlachthof bereits von vornherein ausscheiden würde, wird vom Stadtrat nicht geteilt. Der Einwander fordert, dass *in einer fundierten Verträglichkeitsanalyse nicht nur die bereits vorhandenen Bestandsnutzungen, sondern vielmehr auch die bereits genehmigten Nutzungen mit einbezogen werden müssen.*

In der Rechtsprechung wird zwar allgemein davon ausgegangen, dass eine Intensivierung einer bereits gegenwärtigen Gefährdung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs durch das Hinzutreten eines weiteren Einzelhandelsbetrieb als schädliche Auswirkungen zu würdigen ist. Davon geht die Stadt aber weder für den Versorgungsbereich der Dessauer Innenstadt noch für die Wagner Passage am Leipziger Tor aus.

Erstens hat sich die Stadt dazu entschieden, dass es einen Drogeriefachmarkt am Standort Schlachthof nicht geben wird. Denn gerade dieses Vorhaben wäre geeignet gewesen, eine Gefährdung der Dessauer Innenstadt zu verstärken.

Zweitens haben der „Schlachthof“ und die „Wagner Passage“ jeweils für sich eigenständige Nahversorgungsumfelder. In den zur Umgestaltung der „Wagner Passage“ vorliegenden Untersuchungen kommt der Verfasser zu der Einschätzung, dass sich die dortigen Vorhaben vornehmlich auf den Einzelhandel im Dessauer Süden auswirken werden.

Insofern gab es keinen begründeten Anlass zu der Annahme, die genehmigten Nutzungen in der „Wagner Passage“ am Leipziger Tor in die Bewertung der Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung für den Schlachthof unbedingt einbeziehen zu müssen.

Gegenüber dem Entwurf des geänderten und ergänzten Flächennutzungsplanes und aus der Erarbeitung der Abwägung werden deshalb nur redaktionelle Klarstellungen an der Begründung zum Planentwurf vorgenommen. Die Begründung zum geänderten und ergänzten Flächennutzungsplan wird mit dem Abwägungsergebnis vervollständigt. Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.

### **Weiterer Verfahrensablauf**

Auf der Grundlage dieses Abwägungsbeschlusses und des gefassten Feststellungsbeschlusses wird bei der höheren Verwaltungsbehörde, das Landesverwaltungsamt, der Antrag auf Genehmigung der 7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes gestellt.

## Anlage 2

Abwägungsprotokoll zur 7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau mit dem Titel „Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord“

## Anlage 3

nicht öffentliches Adressenverzeichnis zum Abwägungsprotokoll

## Anlage 4

Plan zur 7. Änderung und zugleich des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau mit dem Titel „Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord“ in der Fassung vom 12.12.2017

## Anlage 5

Begründung zur 7. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau mit dem Titel „Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs Dessau-Nord“ mit Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2017 und der Anlage „Verträglichkeitsanalyse für die Etablierung eines Drogeriefachmarktes und eines Vollsortimenters sowie der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im GE „Schlachthof in Dessau-Roßlau“ des Büros Stadt + Handel aus dem Jahr 2016