

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/349/2018/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	20.11.2018				
Stadtbezirksbeirat Süd, Haideburg, Törten	öffentlich	05.12.2018				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	10.01.2019				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	17.01.2019				
Stadtrat	öffentlich	06.02.2019				

### **Titel:**

Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße,“ mit örtlicher Bauvorschrift - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### **Beschluss:**

1. Der in der Anlage 3 beigefügte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 24.10.2018 und die dazugehörige in der Anlage 4 beigefügte Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt.
2. Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 24.10.2018 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den Anlagen 4.1 bis 4.7 und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5) öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2a BauGB § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB § 4 a Abs.2 BauGB § 245 c BauGB § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss des Stadtrates vom 10.06.2009 über das Zentrenkonzept Beschlussvorlage DR/BV/163/2009/VI-61 Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2016 über die Aufstellung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr.223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ Beschlussvorlage DR/BV/350/2016/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

### Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 01, S 04
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 01, H 02, H 07
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

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

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Kosten für das Verfahren einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten werden durch die Greenman 1 D GmbH mit Sitz in Berlin in Abstimmung mit der EDEKA MHA Immobilienservice GmbH übernommen. Die Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

### Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und seiner Begründung herbeigeführt werden. Die Beschlussfassung ist erforderlich, um unter Berücksichtigung der Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange Baurecht für die Erweiterung eines an der Südstraße bestehenden Lebensmittelmarktes herzustellen.

**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 Billigungs- und Auslegungsbeschluss über den in der Anlage 3 beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ herbeigeführt werden. Zu den Zielen des Bebauungsplanes gehören die Erweiterung eines an der Südstraße vorhandenen Lebensmitteldiscounters und dessen Umwidmung in einen Vollsortimenter. Er ist die Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung.

Der Beschlussfassung sind folgende Verfahrensschritte vorausgegangen:

1. Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2016 über die Aufstellung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ Beschlussvorlage DR/BV/350/2016/III-61 und dessen Bekanntmachung
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und
3. die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf Antrag der EDEKA MIHA Immobilienservice GmbH. Sie tritt als Vorhabenträger zur Umsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens auf.

Das Baurecht für die Erweiterung des an der Südstraße vorhandenen Lebensmitteldiscounters und dessen Umwidmung in einen Vollsortimenter lässt sich mit den Möglichkeiten des § 34 BauGB (Innenbereich) nicht herstellen. Es besteht ein Planungsbedürfnis.

Die Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Kommunalpolitik (Leitbild, INSEK) ist gegeben. Insbesondere das Integrierte Stadtentwicklungskonzept weist den Standort als Schwerpunktbereich für die wohnortnahe Versorgung aus. Zudem empfiehlt das Zentrenkonzept hier die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters.

### Bisheriger Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zu Beginn des Jahres 2017.

Einwände der Nachbargemeinden sind nicht vorgetragen worden. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lässt sich schwerpunktmäßig Folgendes festhalten:

- Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung ist gegeben.
- Zur Sicherung der Erschließung und Vermeidung verkehrsorganisatorischer Konflikte im Bereich des angrenzenden Ärztehauses sind Maßnahmen zur Bestimmung der Fahrtrouten für den Lieferverkehr und zur Ertüchtigung der Lieferzufahrt in der Grenzstraße erforderlich.
- Der Stadtbezirksbeirat hat die Optimierung der Erreichbarkeit des Marktes für die Fußgänger und die Vermeidung von Nachteilen auf andere Lebensmittelversorger im Bereich Törten und Haideburg angeregt.

Zur Verbesserung der Bedingungen für die Fußgänger wurde mit dem Vorhabenträger, dem Straßenbaulastträger und der Verkehrsbehörde ein Konzept zur Anlage eines auf der Westseite der Südstraße verlaufenden Gehweges erarbeitet. In gleicher Weise liegt für den Vollzug des Bebauungsplanes ein Konzept zur Anlieferung des Lebensmittelmarktes vor, das den Nachweis einer konfliktarmen Zufahrt durch die Grenzstraße enthält. Alle in diesem Zu-

sammenhang erforderlichen Baumaßnahmen und Kosten sollen ebenso wie Ersatzpflanzverpflichtungen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Zur Vermeidung von Nachteilen auf andere Lebensmittelversorger im Bereich Törten und Haideburg wurden im Bebauungsplanentwurf Verkaufsflächenbegrenzungen festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgte auf der Grundlage des in der Anlage 4.1 beigefügten Gutachtens. Zu den darüber hinaus eingegangenen Hinweisen und Anregungen wird auf die Anlagen 2 und 4 (Begründung, Kapitel 3.4.2) zu dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Bürgerstellungnahmen sind nicht eingegangen.

### **Erläuterung der Beschlusspunkte**

Die Beschlusspunkte 1 und 2 bestimmen die Billigung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 3), des Entwurfs der Begründung mit Umweltbericht (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 Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ (Anlage 3) von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zusammen mit der Begründung (Anlage 4) und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5) zur Auslegung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA) für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Die dem Bebauungsplanentwurf beigefügte und ebenso zu billigende Begründung (Anlage 4) mit weiteren Anlagen und Anhängen (Anlagen 4.1 bis 4.7) dient der Darstellung der Ziele, des Planerfordernisses und der Auswirkungen der Planung.

### **Weiterer Verfahrensablauf**

Für die nächsten Verfahrensschritte wird das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zugrunde gelegt. Gemäß der darin enthaltenen Überleitungsvorschriften in § 245 c BauGB können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind und für die vor dem 16. Mai 2017 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet wurde, nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden. Davon macht die Stadt Dessau-Roßlau im vorliegenden Verfahren Gebrauch.

Der Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der förmlichen Beteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB soll der Planentwurf mit der Begründung, den zugehörigen Fachgutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer eines Monats jedoch mindestens 30 Tage öffentlich ausgelegt werden. Ergänzend erfolgt die Bekanntmachung im Internet.

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

Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung zugeführt und der Erarbeitung der Satzungsfassung zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift zugrunde gelegt.

## **Anlage 2**

Übersicht der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift

## **Anlage 3**

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 24.10.2018

## **Anlage 4**

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 24.10.2018 mit folgenden Anlagen:

- **Anlage 4.1** Stadt+Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH: Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen einer angedachten Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau, 20. Januar 2016
- **Anlage 4.2** Goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik: Schalltechnische Untersuchungen, Bericht 4291E1/17 – Geschäftshaus Heidestraße 06849 Dessau, Stand: 05. Oktober 2017
- **Anlage 4.3** Erschließungskonzept zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223, 24. Oktober 2018
- **Anlage 4.4** StadtLandGrün: Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 223 vom 24.10.2018
- **Anlage 4.5** Dr. Hofmann: EDEKA-Markt Heidestraße 195 und nördlich angrenzendes ehemaliges Gewerbegebäude (Stand: 09.08.2017) – Untersuchung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse
- **Anlage 4.6** GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser für den NP-Markt in Dessau-Roßlau, Heidestraße 195, vom 17.02.2018

- **Anlage 4.7** GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik F. Schöpe: Neubau eines Einkaufsmarktes in Dessau, Südstraße, Gutachten vom 22.02.2002, Baugrunderkundung, Gründungsberatung und Altlastenuntersuchung

#### **Anlage 5**

wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift