

**Vorlage**

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/277/2019/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	03.09.2019				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	19.09.2019				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.09.2019				
Stadtbezirksbeirat Süd, Haideburg, Törten	öffentlich	02.10.2019				
Stadtrat	öffentlich	16.10.2019				

**Titel:**

10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes - Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

**Beschluss:**

1. Die zum Entwurf der 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes (FNP) – Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 2) jeweils angegeben ist.
2. Die als Anlage 3 beigefügte Begründung mit Umweltbericht zur 10. Änderung und Ergänzung des FNP – Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.
3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschließt die Feststellung der als Anlage 4 beigefügten 10. Änderung und Ergänzung des FNP - Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße.
4. Die Verwaltung wird gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch beauftragt, für die 10. Änderung und Ergänzung des FNP – Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße die Genehmigung beim Landesverwaltungsamt zu beantragen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3, 7 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 3 BauGB, §§ 5 und 6 BauGB § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 245 c Abs. 1 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss über die 10. Änderung und Ergänzung des FNP Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße vom 07.12.2016 DR/BV/349/2016/III-61 Billigungs- und Auslegungsbeschluss über die 10. Änderung und Ergänzung des FNP Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße vom 06.02.2019 DR/BV/348/2018/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente (Stand 20.01.2016)
Hinweise zur Veröffentlichung:	Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt

### Relevanz mit Leitbild

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

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

### Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Kosten für das Verfahren einschließlich aller erforderlichen Fachgutachten werden durch den Vorhabenträger die Greenman 1 D GmbH mit Sitz in Berlin übernommen. Die Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

### Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage sollen sowohl der Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der erfolgten Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen als auch der Feststellungsbeschluss über die 10. Änderung und Ergänzung des FNP – Stadtteil Dessau: Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße herbeigeführt werden.

Er ist eine Grundvoraussetzung zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung und –ergänzung durch das Landesverwaltungsamt. Mit der Genehmigung kann auch der zeitgleich aufgestellte Bebauungsplan Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“ in Kraft gesetzt werden, der das Baurecht für den nach dem Zentrenkonzept der Stadt empfohlenen Lebensmittelvollsortimenter schafft. Der Vorhabenträger möchte dafür den vor Ort vorhandenen Lebensmitteldiscounter umbauen und die Verkaufsfläche auf bis zu 1.450 m<sup>2</sup> erhöhen.

Im Rahmen der 10. Änderung und Ergänzung des FNP Dessau sind keine Hinweise oder Bedenken vorgetragen worden, die der Beschlussfassung entgegenstehen. Naturschutzrechtlich relevante Vorgaben und Anregungen zum Denkmalschutz wurden im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 berücksichtigt.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf  
Vorsitzender des Stadtrates

Karin Dammann  
1. Stellvertreter

Frank Hoffmann  
2. Stellvertreter

## Anlage 1:

### Sachverhaltsbeschreibung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung und –ergänzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes zu einem Lebensmittelvollsortimentsmarkt im Stadtbezirk Süd. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Sondergebiet Handel an der Südstraße“.

Gleichwohl der Lebensmittelvollsortimentsmarkt sich

- konform zum Zentrenkonzept verhält
- städtebaulich integriert ist und
- er mit seinem Sortiment der Nahversorgung dient,

bedarf er der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Denn die Umsetzung des Vorhabens ist in Anbetracht der örtlichen Situation und der Größe der künftigen Verkaufsfläche nicht mit den Mitteln des allgemeinen Baurechtes erreichbar.

Ein Bebauungsplan unterliegt dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch. Das bedeutet, dass er aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Das ist aus dem für den Stadtteil Dessau aktuell gültigen Flächennutzungsplan nicht möglich. Denn das beabsichtigte Vorhaben erfordert durch einen Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Eine derartige Baufläche ist aber aktuell nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, weshalb dieser zur Gewährleistung des gesetzlich bestimmten Entwicklungsgebotes parallel anzupassen ist.

Die Einleitung der Bauleitplanung erfolgte auf Antrag der Greenman 1 D GmbH mit Sitz in Berlin, die durch städtebaulichen Vertrag die Kosten der Planung trägt.

Mit dieser Beschlussvorlage werden dem Stadtrat die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zur Entscheidung (Anlage 2) sowie der Feststellungsbeschluss zur 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau vorgelegt. Diese Beschlussfassung ist Voraussetzung für die Einreichung der 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt. Erst nach Vorliegen der Genehmigung kann dann auch der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 223 ortsüblich bekanntgemacht und damit zur Schaffung des Baurechtes in Kraft gesetzt werden.

## Bisheriger Verfahrensablauf

Der Beschlussfassung sind folgende Verfahrensschritte vorausgegangen:

1. Beschluss über die Einleitung der 10. Änderung und zugleich Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau – Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Heidestraße/Südstraße in Dessau-Süd als Nahversorgungszentrum und über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (BV/349/2016/III-61) vom 07.12.2016 und dessen öffentliche Bekanntmachung am 23.12.2016 im Amtsblatt Nr. 1/2017
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.01.2017 bis 03.02.2017
3. Beschluss über den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und –ergänzung und dessen öffentliche Auslegung (BV/348/2018/III-61) vom 06.02.2019
4. öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am 22.02.2019 im Amtsblatt Nr. 3/2019
5. öffentliche Auslegung und förmliche Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 04.03.2019 bis 05.04.2019.

Wesentliche eingegangene Hinweise und Anregungen aus den im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf folgende Themenfelder:

- die Vereinbarkeit der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung
- Betroffenheit der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Das Bauhaus und seine Stätten in Weimar, Dessau und Bernau“
- Hinweis auf eine 110-KV-Freileitung
- Hinweise auf geschützten Baumbestand.

Zum Umgang mit den Ergebnissen der Beteiligungen wird auf die Abwägung (Anlage 2) sowie auf die Ausführungen dazu in der Begründung zur 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes (Anlage 3) hingewiesen.

## Erläuterung der Beschlusspunkte

Mit dieser Vorlage soll gemäß **Beschlusspunkt 1** die Abwägung der zum Entwurf der 10. Änderung und Ergänzung zum Flächennutzungsplan vorgebrachten abwägungserheblichen Stellungnahmen (Anlage 2) beschlossen werden. Sie ist eine wesentliche Voraussetzung für den Beschluss über den geänderten Flächennutzungsplan.

**Beschlusspunkt 2** bestimmt die Kenntnisnahme und Billigung der in der Anlage 3 beigefügten Begründung zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes als Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung.

Mit dem **Beschlusspunkt 3** soll dann die auf dieser Grundlage erstellte Planfassung der 10. Änderung und Ergänzung zum Flächennutzungsplan, die dieser Beschlussvorlage als Anlage 4 beigelegt ist, beschlossen werden (Feststellungsbeschluss).

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf der Flächennutzungsplan selbst sowie auch jede Änderung und Ergänzung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Mit dem **Beschlusspunkt 4** soll daher die Verwaltung ermächtigt werden, die erforderliche Genehmigung beim Landesverwaltungsamt zu beantragen.

Der Stadtrat ist nach § 8 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA) für diese Beschlussfassung zuständig.

### **Weitere Vorgehensweise**

1. Für die 10. Änderung und Ergänzung zum Flächennutzungsplan wird beim Landesverwaltungsamt die Genehmigung beantragt.
2. Sobald die Genehmigung vorliegt, wird die 10. Änderung und Ergänzung zum Flächennutzungsplan dem Oberbürgermeister zur Ausfertigung vorgelegt.
3. Nach der Ausfertigung erfolgt die Bekanntmachung der Genehmigung der 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt.
4. Die 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes und die zugehörige Begründung werden gemeinsam mit der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a BauGB nach der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste und im Internet auf der Webseite der Stadt Dessau-Roßlau bereitgehalten.

### **Anlage 2**

Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau eingegangenen Stellungnahmen

### **Anlage 3**

Begründung mit Umweltbericht zur 10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau – Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Heidestraße/Südstraße in Dessau-Süd in der Fassung vom 26.06.2019

### **Anhang 1 zur Anlage 3**

Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen einer angedachten Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau Stadt+Handel, 20.01.2016

### **Anlage 4**

10. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau - Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Heidestraße/Südstraße in Dessau-Süd in der Fassung vom 26.06.2019